

Végső Ingatlanügynökség Kft.
3530 Miskolc,
Széchenyi u. 36. I. em.



**3530 MISKOLC, AVASALJA UTCA 64. SZÁM ALATTI
2258, 2258/A/1, 2258/A/2, 2258/A/3
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK
PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2 példány

Végső Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.
Tel: 46/508-317, 46/ 508-318; E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

TARTALOM

Oldalszám

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	3
Szakértői jelentés	5
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja.....	5
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	5
2.1.A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	5
2.2.Hozamszámításon alapuló módszer	6
2.3.Költségalapú módszer.....	6
2.4.Az értékbecslésben használt értékformái.....	7
2.5.Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	7
3. Az ingatlan környezetének leírása.....	7
3.1.Térség /régió/ bemutatása.....	7
3.2.Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása.....	8
3.3.A település bemutatása.....	9
3.4.Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége.....	9
4. Az ingatlan leírása.....	9
4.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	9
4.2.Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata.....	10
4.3.Az ingatlan jellemző leírása.....	10
5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....	12
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....	13
7. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat.....	13
8. Mellékletek	

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlanok adatai:

Irányítószám: 3530
Település: Miskolc
Utca, házszám: Avasalja utca 64.
Helyrajzi szám: 2258
Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, 2db és udvar, egyéb épület
Jelenlegi funkciója: társasházi közös udvar
Telek területe: 1020 m²

Irányítószám: 3530
Település: Miskolc
Utca, házszám: Avasalja utca 64. 1. ajtó
Helyrajzi szám: 2258/A/1
Az ingatlan megnevezése: lakás
Jelenlegi funkciója: üresen álló, volt lakás
Telek területe: -

Irányítószám: 3530
Település: Miskolc
Utca, házszám: Avasalja utca 64. 2. ajtó.
Helyrajzi szám: 2258/A/2
Az ingatlan megnevezése: lakás
Jelenlegi funkciója: üresen álló, volt lakás
Telek területe: -

Irányítószám: 3530
Település: Miskolc
Utca, házszám: Avasalja utca 64. 3. ajtó
Helyrajzi szám: 2258/A/3
Az ingatlan megnevezése: lakás
Jelenlegi funkciója: üresen álló, volt lakás
Telek területe: -

Megbízó adatai: Név: Miskolc Holding Zrt.
Cím: 3530 Miskolc, Petőfi út. 1-3.

Az értékelés célja: 3530 Miskolc, Avasalja utca 64. szám alatti, 2258, 2258/A/1, 2258/A/2, 2258/A/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának piaci értékbecslése.
Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült.
A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az alkalmazott értékbecslési módszerek: - piaci alapú összehasonlító módszer

Becsült érték: Piaci érték 11.600.000.-Ft, azaz Tizenegymillió-hatszáz ezer forint.

Megjegyzés:

A felépítmények jelenleg üresen állnak, gyenge műszaki állapotúak, gazdaságosan nem újíthatók fel.

Az ingatlan jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása, a felépítmények elbontását követően építési telekként javasolt, a szükséges ingatlan-nyilvántartási átminősítést követően.

A megállapított becsült piaci érték, az épületek elbontásának becsült költségével csökkentett érték.

Helyszíni szemle időpontja: 2018. december 7.

Az értékelés fordulónapja: 2018. december 7.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

TEGOVA, EVS 2016, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:.....

Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

Ellenőrizte:

Végső Tibor
Ingatlanvagyon értékelő

VÉGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. 1.em.
Adószám: 13214681-2-05

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

- *Megrendelő adatai:* Név: Miskolc Holding Zrt.
Cím: 3530 Miskolc, Petőfi út. 1-3.

Megrendelés célja: 3530 Miskolc, Avasalja utca 64. szám alatti, 2258, 2258/A/1, 2258/A/2, 2258/A/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának piaci értékbecslése.

Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra készült.

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- *Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja:* 2018. december 07.

- *A helyszíni szemlén jelen voltak:*

Megbízó részéről: -

Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyoneértékelési 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 figyelembe vételével 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 (tisztá 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 pénzfolyamataok jelenértékeének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegeközelítés 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 cserrélhetne 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:



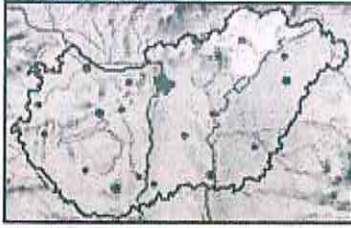
Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:



Terület: 7.247 km²

Lakónépeség száma: 734.341 fő

Népsűrűség: 101 fő/km²

Települések száma: 357

Székhelye: Miskolc

Főbb városok: Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

Kistérségei: Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdösebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímezéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Járás: Miskolci
Jogállás: megyeszékhely, megyei jogú város
Területe: 236,68 km²
Lakosság száma (2015): 159 554 fő

Miskolc az Északi középhegység legfontosabb helyén, az ún. Miskolci-kapuban fekszik; a borsod-zempléni tájaknak nemcsak földrajzi központja, hanem a különböző tájegységek találkozó pontja is. A város körül körcikkszerűen találkoznak egymással: a Bükk hegység, a Cserhát, a Zempléni-hegység és az Alföld szegélye. A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A miskolci kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a Miskolcra folyamatosan betelepülő multi cégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az ingatlan Miskolc, belvárosának DNy-i határában, a Nagyváthy János utcából, családi házas környezetben, aszfaltozott úton jól megközelíthető.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:

Megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület
Cím: 3530 Miskolc, I. kerület. Avasalja utca 64.
Hrsz: 2258
Telek terület: 1020 m²
Besorolás: belterület
Tulajdonos(ok): társasháztulajdon
Terhelések: nincs
Széljegyek: nincs
Megjegyzés: Az értékbecslés 30 napnál régebbi tulajdoni lap és térképmásolat alapján készült. (2018.04.06.)

Megnevezése: lakás
Cím: 3530 Miskolc, I. kerület. Avasalja utca 64.
Hrsz: 2258/A/1
Telek terület: -
Besorolás: belterület
Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhelések: nincs
Széljegyek: nincs

Megjegyzés: Az értékbecslés 30 napnál régebbi tulajdoni lap és térképmásolat alapján készült. (2018.03.27.)

Megnevezése: lakás
Cím: 3530 Miskolc, I. kerület. Avasalja utca 64.
Hrsz: 2258/A2
Telek terület: -
Besorolás: belterület
Tulajdonos(ok): társasháztulajdon
Terhelések: nincs
Szálljegyek : nincs

Megjegyzés: Az értékbecslés 30 napnál régebbi tulajdoni lap és térképmásolat alapján készült. (2018.04.06.)

Megnevezése: lakás
Cím: 3530 Miskolc, I. kerület. Avasalja utca 64.
Hrsz: 2258/A/3
Telek terület: -
Besorolás: belterület
Tulajdonos(ok): Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhelések: nincs
Szálljegyek : nincs

Megjegyzés: Az értékbecslés 30 napnál régebbi tulajdoni lap és térképmásolat alapján készült. (2018.04.06.)

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata:

Az ingatlanon lévő épületek korábban társasházi albetétként lakás funkciót töltöttek be, a közös udvaron lévő meléképülettel (kamra, tároló, wc).

A felépítmények jelenleg üresen állnak, gyenge műszaki állapotúak, gazdaságosan nem újíthatóak fel.

Az ingatlan jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása, a felépítmények elbontását követően építési telekként javasolt, a szükséges ingatlan-nyilvántartási átminősítést követően.

4.3 Az ingatlan jellemző leírása:

Az ingatlan K-i telekhatárán utcafront felől, az udvar irányába 3 db lakás található, mindhárom külön udvari bejárattal rendelkezik. Az 1-es és 2-es lakásba sikerült a bejutás, míg a 3-as lakásba nem sikerült, csak homlokzati képeket készítettünk. A helyszíni szemle során megállapítást nyert, hogy a lakások a lakhatás feltételeinek nem felelnek meg, komfort nélküliek, a szükség lakás fogalmát sem elégitik ki. Jelenleg sem vízvételi, sem áramvételi lehetőség nincs. A mellékelt fotókon jól látható, hogy az ingatlanon meglévő épületek felújítása gazdaságosan nem lehetséges.

Az ingatlan Ny-i telekhatárán meglévő melléképület szintén gyenge műszaki állapotú, elbontandó.

A térképmásolaton az ingatlan DNy-i telekhatárán feltüntetett utcafronti épület a természetben már elbontásra került, ezért nem értékelt.

Az utólag megépített nyitott, fedett kocsibeálló nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, szintén nem értékelt.

Telek leírása:

- *Alakja:* szabálytalan sokszög
- *Tájolása:* D-i
- *Fekvése:* enyhén lejtős
- *Talaja:* kötött
- *Utcafronti szélesség:* 25 m
- *Kerítettsége:* teljesen körbekerített
- *Növényzet:* gazos

Közművesítettsége: a villanyóra helye megtalálható, vízóra aknát találtunk (közmű óra nem volt fellelhető), gáz és szennyvízcsatorna hálózat az utcában kiépített.

Rendezési terv:

Lk-200063

- kisvárosias lakózóna
- polgárvárosi lakóövezet
- adottságtól függő beépítési mód
- adottságtól függően az építési hatóság határozza meg
- maximális beépíthetőség 40%
- megengedett építménymagasság 6,0 m

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító adattáblázat

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
		Miskolc Avasalja u.	Miskolc, Szent László u.	Miskolc, Belváros
Jelleg, funkció	telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Közművek	közmű nélküli	összközműves	összközműves	villany
Teleknagyság (m ²)	1020	633	708	1000
Tranzakció típusa		kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		10 500 000	11 500 000	15 990 000
Fajlagos ár (Ft/m ²)		16 588	16 243	15 990
Tranzakció ideje		2018. december	2018. december	2018. december
Adatforrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		-5%	-5%	0%
Bontandó felépítmény		-10%	0%	-10%
Közművesítettség		-10%	-10%	-5%
Elhelyezkedés		0%	0%	-5%
Összes korrekció		-35%	-25%	-30%
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		10 782	12 182	11 193
Fajlagos átlagár (Ft/m ²)	11 386			

Megjegyzés: a fajlagos m² ár meghatározásánál értékcsökkentő tényezőként figyelembe vettük az ingatlanon meglévő, gyenge műszaki állapotú felépítmények elbontásának becsült költségét.

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

$$1020 \text{ m}^2 \times 11.386 \text{.-Ft/m}^2 = 11.613.720 \text{.-Ft.}$$

11.600.000.-Ft, azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer forint.

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, térképmásolat (Mik- Nyilvántartás), - összehasonlító adatok,
- településtérkép, - 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 érték meghatározást fogadtuk el.

A 3530 Miskolc, Avasalja utca 64. szám alatti, 2258, 2258/A/1, 2258/A/2, 2258/A/3 helyrajzi számú ingatlanok 1/1-ed arányú tulajdonjogának becsült piaci értéke:

**11.600.000.-Ft, azaz
Tizenegymillió-hatszázezer forint.**

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 részinek 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:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

- Az értékbecslés fordulónapja 2018. december 7.

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.

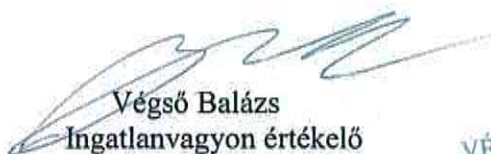
Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Miskolc, 2018. december 12.

Az értékbecslést készítette:

Ellenőrizte:


Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő


Végső Tibor
Ingatlanvagyon értékelő

VÉGSŐ
INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em.
Adószám: 13214681-2-05

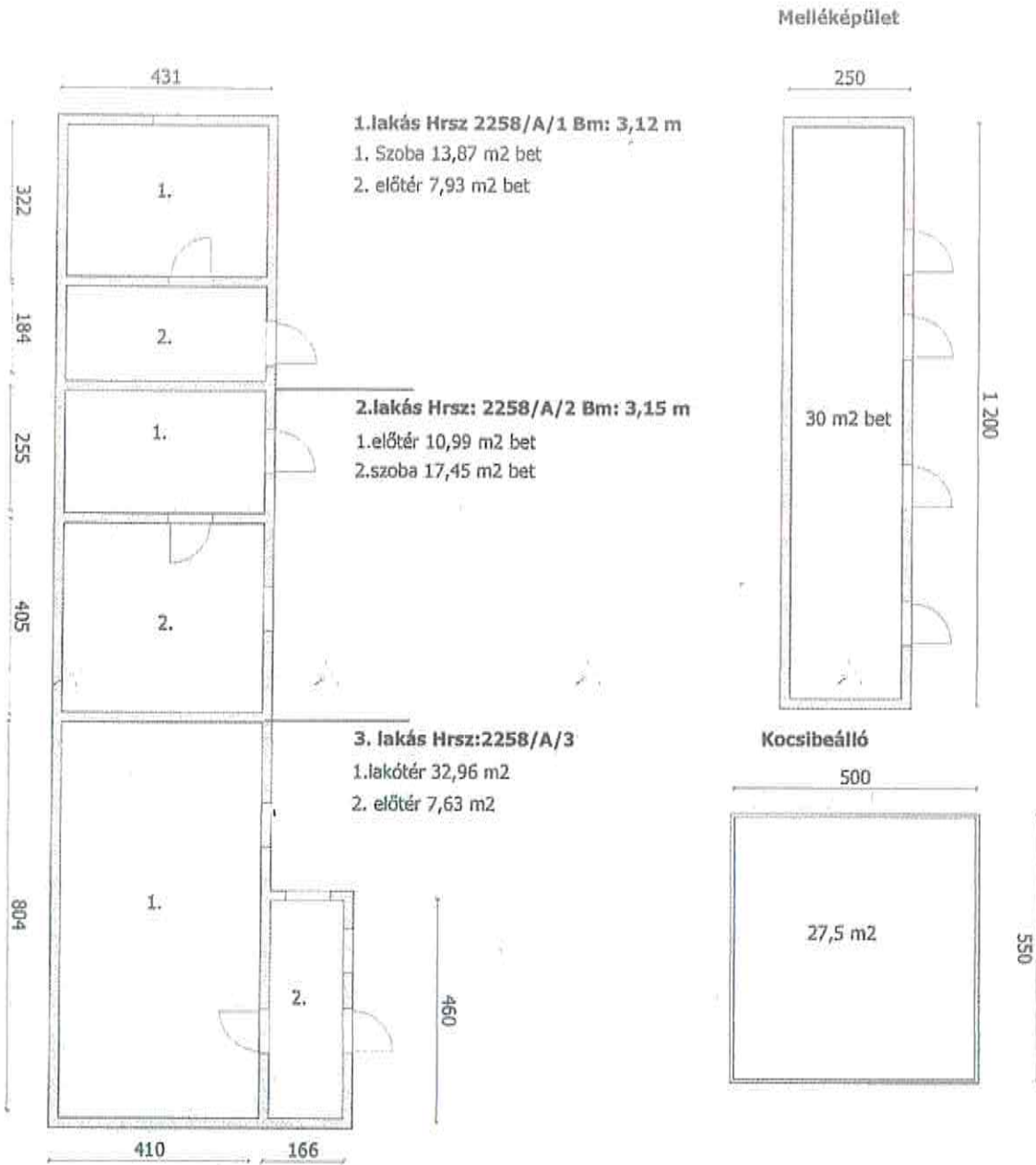
8. Mellékletek:

1. Alaprajz
2. Tulajdoni lap másolat
3. Térképmásolat (Mik- Nyilvántartás)
4. Szabályozási terv részlet
5. Településtérkép az elhelyezkedésről
6. Fényképfelvételek

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- ingatlan.com
- wikipedia.hu

3530 Miskolc, Avasalja utca 64. Hrsz 2258



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27786/2018

2018.04.06

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 61

Beltérület 2258 helyrajzi szám

társasház törzslap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Avasalja utca 64.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház 2 db és udvar, egyéb épület	0	1020	0,00	
--	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Társasház

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

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a OAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44767/2008.04.09

eredeti határozat: 123532/1995.11.29

jogcím: társasház alapítás 123532/1995.11.29

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdon jogokat az 1-3 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4 Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2508 I/2018

2018.03.27

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 2258/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Avassalja utca 64. ajtó:l.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	23	1 0	27/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 123532/1995.11.29				

2. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és udvari tárolókkal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123532/1995.11.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat
Megrendelés szám: 30005/27793/2018
2018.04.06

MISKOLC I. KERÜLET
Boltterület 2258/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Avasalja utca 64. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	30	1 0	36/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 123532/1995.11.29				

2. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és udvari tárolóval.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123532/1995.11.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30003/27794/2018

2018. 04. 06

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 2258/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Ávasalja utca 64. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	32	1 0	37/100	önkormányzati

Bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

2. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 123532/1995.11.29

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és udvari tárolókkal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123532/1995.11.29

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

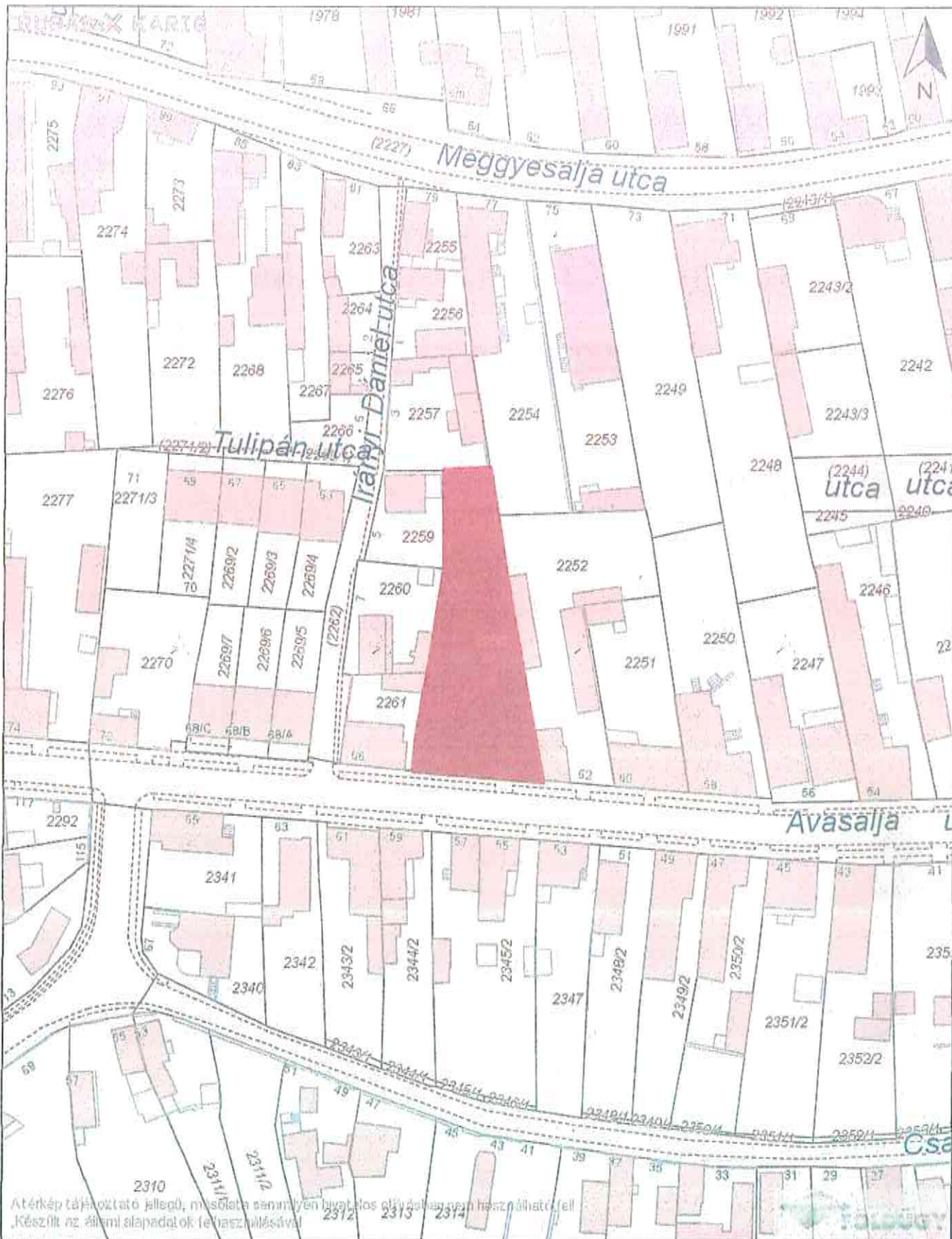
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Dátum: 2018.04.03 10:44
 Készítette: Mik-Nyilvántartás
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 778009.8, 307589.93 - 778199.77, 307836.69
 Megjegyzés:



Biztonsági zónák leírása megnevezés
Biztonsági zónák leírása megnevezés

11. Különböző zónák

- LC tölgyerdő zóna
- VI tölgyerdő zóna
- VII tölgyerdő zóna
- GI keményfaerdő zóna
- GI1 keményfaerdő zóna
- GI2 keményfaerdő zóna
- GI3 keményfaerdő zóna
- GI4 keményfaerdő zóna
- GI5 keményfaerdő zóna
- GI6 keményfaerdő zóna
- GI7 keményfaerdő zóna
- GI8 keményfaerdő zóna
- GI9 keményfaerdő zóna
- GI10 keményfaerdő zóna
- GI11 keményfaerdő zóna
- GI12 keményfaerdő zóna
- GI13 keményfaerdő zóna
- GI14 keményfaerdő zóna
- GI15 keményfaerdő zóna
- GI16 keményfaerdő zóna
- GI17 keményfaerdő zóna
- GI18 keményfaerdő zóna
- GI19 keményfaerdő zóna
- GI20 keményfaerdő zóna
- GI21 keményfaerdő zóna
- GI22 keményfaerdő zóna
- GI23 keményfaerdő zóna
- GI24 keményfaerdő zóna
- GI25 keményfaerdő zóna
- GI26 keményfaerdő zóna
- GI27 keményfaerdő zóna
- GI28 keményfaerdő zóna
- GI29 keményfaerdő zóna
- GI30 keményfaerdő zóna
- GI31 keményfaerdő zóna
- GI32 keményfaerdő zóna
- GI33 keményfaerdő zóna
- GI34 keményfaerdő zóna
- GI35 keményfaerdő zóna
- GI36 keményfaerdő zóna
- GI37 keményfaerdő zóna
- GI38 keményfaerdő zóna
- GI39 keményfaerdő zóna
- GI40 keményfaerdő zóna
- GI41 keményfaerdő zóna
- GI42 keményfaerdő zóna
- GI43 keményfaerdő zóna
- GI44 keményfaerdő zóna
- GI45 keményfaerdő zóna
- GI46 keményfaerdő zóna
- GI47 keményfaerdő zóna
- GI48 keményfaerdő zóna
- GI49 keményfaerdő zóna
- GI50 keményfaerdő zóna
- GI51 keményfaerdő zóna
- GI52 keményfaerdő zóna
- GI53 keményfaerdő zóna
- GI54 keményfaerdő zóna
- GI55 keményfaerdő zóna
- GI56 keményfaerdő zóna
- GI57 keményfaerdő zóna
- GI58 keményfaerdő zóna
- GI59 keményfaerdő zóna
- GI60 keményfaerdő zóna
- GI61 keményfaerdő zóna
- GI62 keményfaerdő zóna
- GI63 keményfaerdő zóna
- GI64 keményfaerdő zóna
- GI65 keményfaerdő zóna
- GI66 keményfaerdő zóna
- GI67 keményfaerdő zóna
- GI68 keményfaerdő zóna
- GI69 keményfaerdő zóna
- GI70 keményfaerdő zóna
- GI71 keményfaerdő zóna
- GI72 keményfaerdő zóna
- GI73 keményfaerdő zóna
- GI74 keményfaerdő zóna
- GI75 keményfaerdő zóna
- GI76 keményfaerdő zóna
- GI77 keményfaerdő zóna
- GI78 keményfaerdő zóna
- GI79 keményfaerdő zóna
- GI80 keményfaerdő zóna
- GI81 keményfaerdő zóna
- GI82 keményfaerdő zóna
- GI83 keményfaerdő zóna
- GI84 keményfaerdő zóna
- GI85 keményfaerdő zóna
- GI86 keményfaerdő zóna
- GI87 keményfaerdő zóna
- GI88 keményfaerdő zóna
- GI89 keményfaerdő zóna
- GI90 keményfaerdő zóna
- GI91 keményfaerdő zóna
- GI92 keményfaerdő zóna
- GI93 keményfaerdő zóna
- GI94 keményfaerdő zóna
- GI95 keményfaerdő zóna
- GI96 keményfaerdő zóna
- GI97 keményfaerdő zóna
- GI98 keményfaerdő zóna
- GI99 keményfaerdő zóna
- GI100 keményfaerdő zóna

Biztonsági zónák leírása megnevezés

- Z közpark zóna
- EV védett terület zóna
- EM védett terület zóna
- EG védett terület zóna
- MW mezőgazdasági terület zóna
- MH mezőgazdasági terület zóna
- MH1 mezőgazdasági terület zóna
- MH2 mezőgazdasági terület zóna
- V vízgazdálkodási zóna
- KSP különleges nagy kiterjedésű sporttelep zóna
- KEM különleges emlékhely zóna

12. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik építési kategóriába tartozik

2. Polgártelep

- 4. Kertváros
- 5. Pihenőtelep
- 6. Város

13. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult kategóriába tartozik

0. Kialakult

- 1. Kialakult

14. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítés módok alkalmazhatók

- 1. Szabadonálló - telepített
- 2. Szabadonálló - általános
- 3. Szabadonálló - általános
- 4. Általános
- 5. Általános - általános
- 6. Általános - általános

0. Szabadonálló

15. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mekkora a megengedett legnagyobb építési terület nagysága

- 1. 100 m²
- 2. 200 m²
- 3. 400 m²
- 4. 600 m²
- 5. 700 m²
- 6. 800 m²
- 7. 1000 m²
- 8. 2500 m²
- 9. 5000 m²

0. Szabadonálló függően az építési terület nagyságától

16. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

- 1. 5%
- 2. 10%
- 3. 15%
- 4. 20%
- 5. 25%

6. 40%

- 7. 50%
- 8. 60%
- 9. 70%
- 0. 80%
- X. 90%

17. A terület szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb építési magasság

- 1. 3,5 m
- 2. 4,5 m
- 3. 5,5 m
- 4. 6,5 m
- 5. 7,5 m
- 6. 8,5 m
- 7. 9,5 m
- 8. 10,5 m
- 9. 11,5 m
- 0. 12,5 m
- X. 13,5 m

3. 5,0 m

- 4. 6,0 m
- 5. 7,0 m
- 6. 8,0 m
- 7. 9,0 m
- 8. 10,0 m
- 9. 11,0 m
- 0. 12,0 m
- X. 13,0 m

4. 20,0 m

- 5. 21,0 m
- 6. 22,0 m
- 7. 23,0 m
- 8. 24,0 m
- 9. 25,0 m
- 0. 26,0 m
- X. 27,0 m

4. 20,0 m

- 5. 21,0 m
- 6. 22,0 m
- 7. 23,0 m
- 8. 24,0 m
- 9. 25,0 m
- 0. 26,0 m
- X. 27,0 m

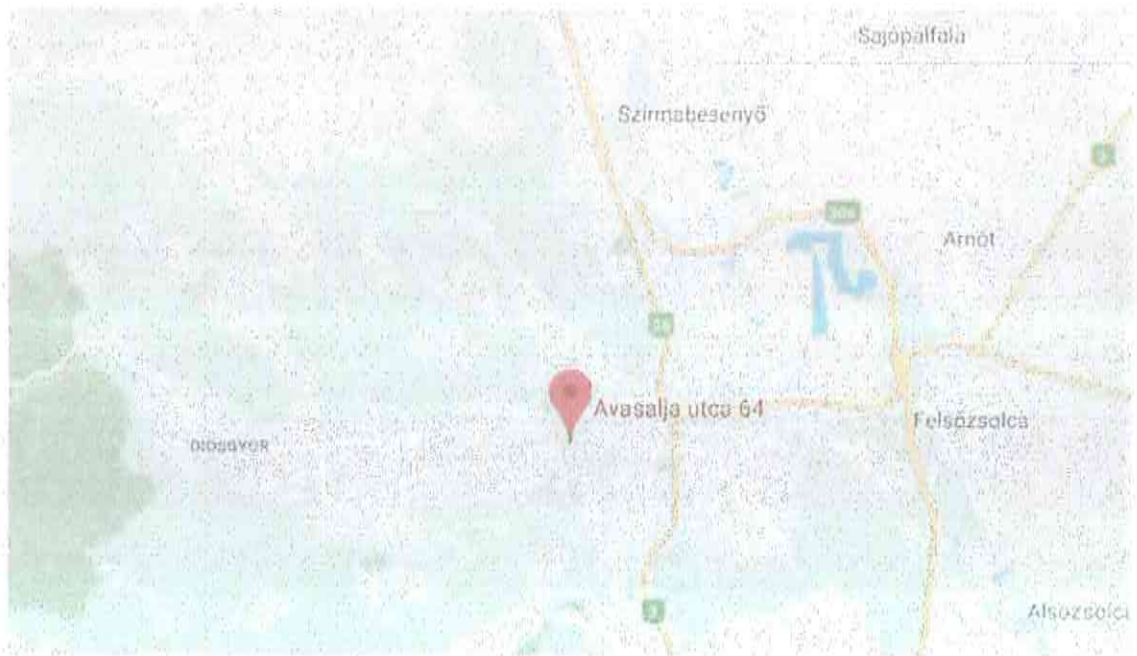
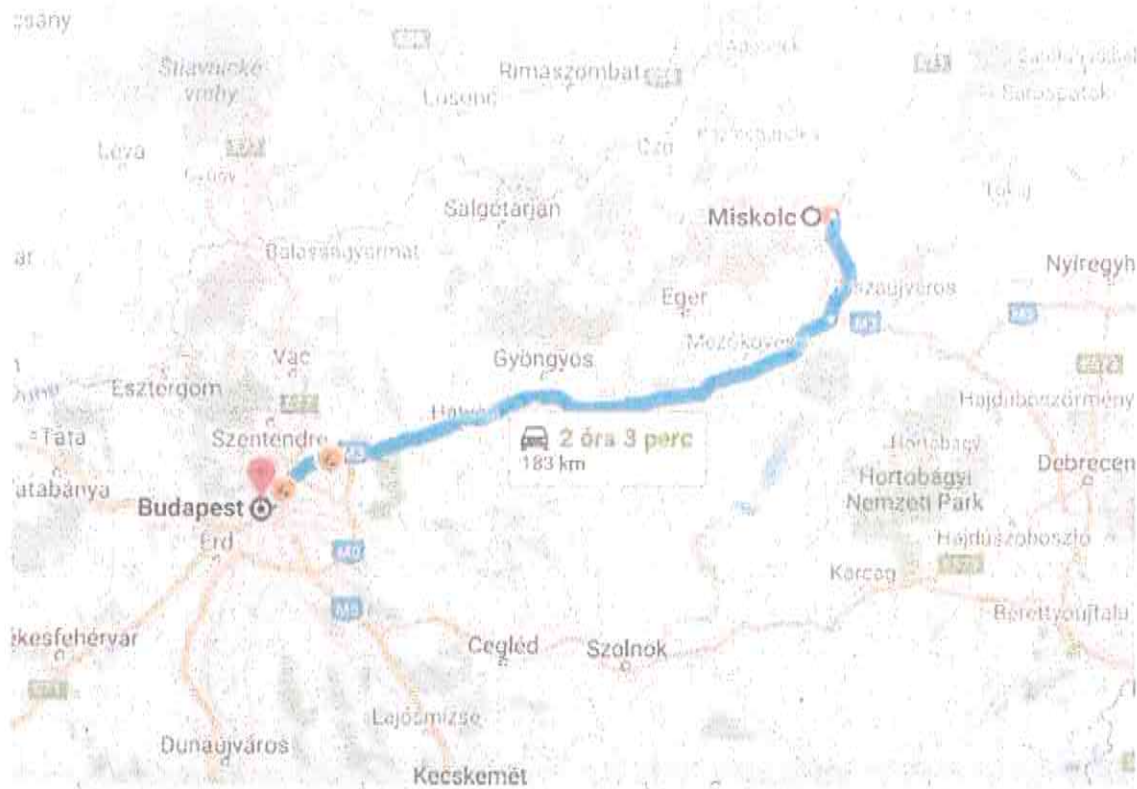
4. 20,0 m

- 5. 21,0 m
- 6. 22,0 m
- 7. 23,0 m
- 8. 24,0 m
- 9. 25,0 m
- 0. 26,0 m
- X. 27,0 m

4. 20,0 m

- 5. 21,0 m
- 6. 22,0 m
- 7. 23,0 m
- 8. 24,0 m
- 9. 25,0 m
- 0. 26,0 m
- X. 27,0 m

4. 20,0 m





3530 Miskolc, Avasalja utca 64 Hrsz: 2258



utcakép

utcakép



utcai homlokzat értékeft a bal oldali ép.rész

utcai homlokzat



udvari homlokzat

hátsó homlokzat



melléképület

kocsibeálló



telek



1.lakás bejárat



előtér



szoba



2.lakás bejárat



előtér



szoba



szoba



3. lakás bejárát



3. lakás



3. lakás



melléképület



kamra



WC



leszerelt villanyóra



kerti vízcsap



vřakna



Miskolc Holding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási és Műszaki ellenőrzési
Igazgatóság**

3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.
iktatószám: MH-BM-380-0/2019

Értékelői nyilatkozat

A MISKOLC Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnöksége (3525 Miskolc, Széchenyi I. u. 107.) Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozom, hogy a Végső Ingatlanügynökség Kft. (3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.) által, 2018. december 12-én elkészített, Miskolc, I. Avasalja u. 64., 2258, 2258/A/1, 2258/A/2 és 2258/A/3 hrsz.-ú ingatlan forgalmi érték megállapítását felülvizsgáltam, a szakvéleményben kalkulált összeg jelenleg is reális.

Jelen nyilatkozat a 2018. december 12-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Fentieket figyelembe véve, az ingatlan üres, megtisztított állapotban, igény-, per és tehermentesen:

11.600.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2019. augusztus 2.

Készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, I. kerület Avasalja u. 64.
Helyrajzi szám	2258, 2258/A/1, 2258/A/2, 2258/A/3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakóház, udvar, gazdasági épület, ill. lakások
Telek terület nagyság	1020 m ²
Természetbeni rendeltetés	lakóépület, udvar
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Az értékelés célja	forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja	2018. december 7.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

11.600.000.- Ft,

azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2019. augusztus 2.

készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.