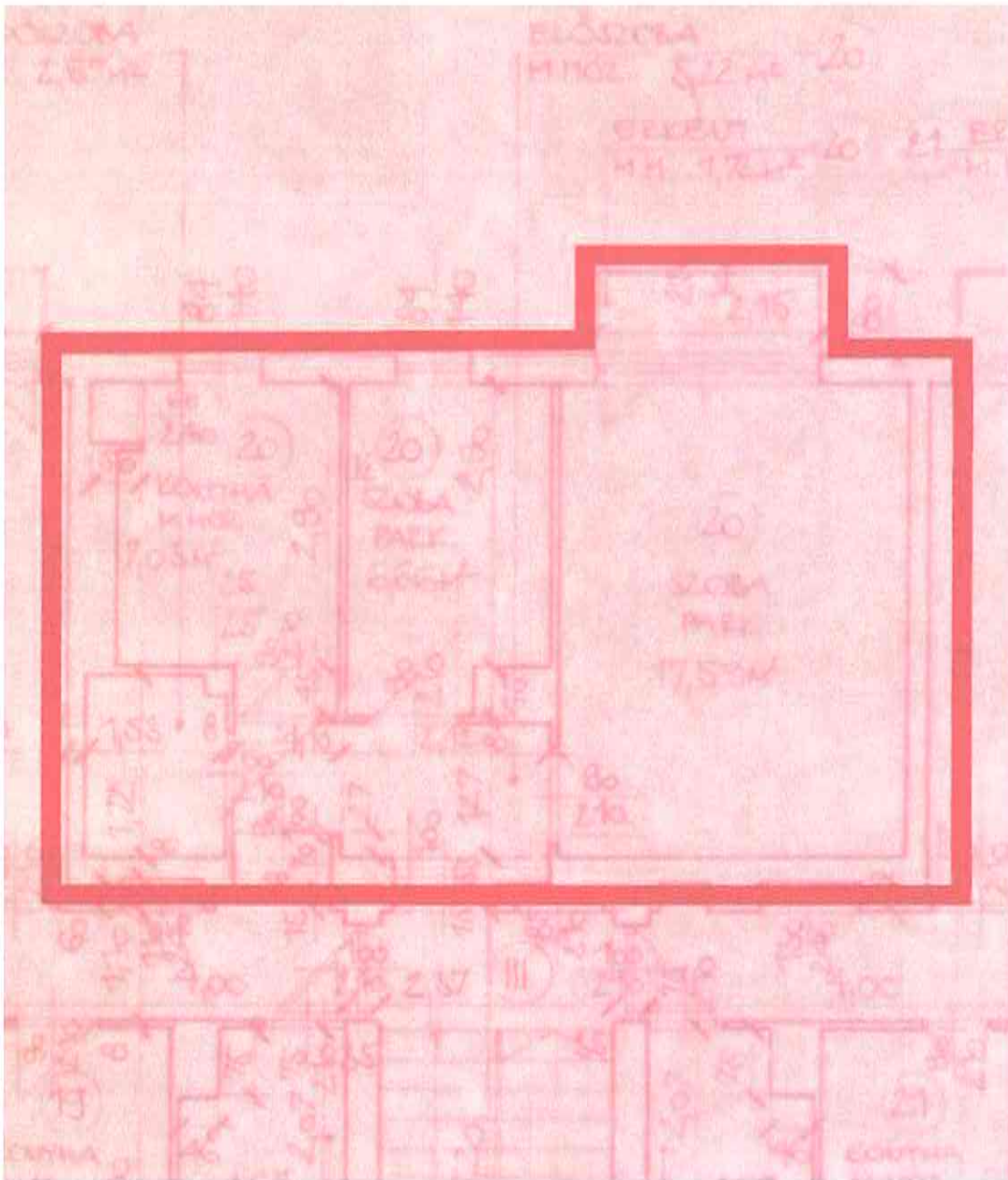




Dátum: 2023.08.22 14:11
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 780634.95, 308133.6 - 780824.92, 308380.37
 Megjegyzés:



5. számú melléklet





utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



lépcsőház bejárati ajtó



lépcsőház



lakás bejáratí ajtó



előszoba



előszoba



szoba



szoba



szoba konvektor



szoba nyílászáró



erkély



erkély



félszoba



félszoba



konyha



konyha



konyha



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba



fürdőszoba gáz átfolyós vízmelegítő



Miskolc Holding

A Miskolc Zrt. tulajdonosa

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-BM-000160-0/2023



**3529 MISKOLC,
Csabai kapu 13. 1/5 szám alatti
8149/A/12 helyrajzi számú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 A megbízó
- 1.3 Az értékelés célja
- 1.4 Felhasznált adatok és információk
- 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
- 1.6 Irat- és dokumentációkezelés

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
- 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.4 Az ingatlan bemutatása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek
 - 2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok
- 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.07.04.)
- 3. számú: digitális térképmásolat (nem hiteles)
- 4. számú: alaprajzok
- 5. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc I. kerület Csabai kapu 13. 1/5
Helyrajzi szám	8149/A/12
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	47 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	nincs
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023.08.10
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

11.000.000.- Ft, azaz
Tizenegymillió forint,
(mely az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2023. augusztus 15.

Készítette:

Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: a Miskolc, Csabai kapu 13. 1/5 szám alatti, 8149/A/12 ingatlan forgalmi érték meghatározása

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték meghatározása, tulajdonosi döntés előkészítéséhez.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 10-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésére álló bocsátott tulajdoni lap, alaprajzok, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, azt a korábbi – 1.4 pontban – hivatkozott értékelés adatai szerint alkalmaztuk.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 *Irat- és dokumentációkezelés:*

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* hiteles nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi szám:	8149/A/12
Területe (m²):	47 m ²
Megnevezés:	lakás
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhek:	nincs bejegyezve
Széljegyek:	nincs bejegyezve

2.2. *Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

2.3. *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Az ingatlan Miskolcon a belváros közelében, a város észak-déli főközlekedési útja mellett, a Csabai kapu városrészben fekszik. Mivel ez az út köti össze Miskolc-Tapolcát, az avas városrészt a belvárossal, ezért a négysávos út nagyon forgalmas, zajos. Környezetében társasházi lakások, iskola, továbbá a Semmelweis Ignác Tagkórház és Rendelő intézet található. Közvetlen környezetében családi házak, üzletek, gyógyszertár, és szolgáltató egységek találhatóak. A környék tiszta, rendezett, több fás, cserjés park található a közelben. Az ingatlan egészségének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata is kiváló, 50 méteren belül elérhetőek a városi és távolsági buszmegállók, ahonnan a város különböző pontjai megközelíthetőek. A társasház melletti Bottyán János utcában, illetve a társasház udvarában a lakók számára parkolók vannak kialakítva. Közvetlen szomszédjai kelet és dél felől családi házak, nyugat felől 2 emeletes társasházak, észak felől pedig Semmelweis Ignác Tagkórház és Rendelő intézet.

2.4 *Az ingatlan bemutatása*

A társasház telke ~ 1068m² nagyságú, előkerttel és hátsó udvarral rendelkezik. Az udvarban található 4 db magántulajdonban lévő garázs. A domborzati viszonyokat tekintve sík fekvésű, az épület 1965-ben épült, 15 lakásos társasházi lakás, alagsor + földszint + 2 emelet tagolású. Az épület - amelyben az értékelendő ingatlan található - két szárnyból áll, amely egy lépcsőházat foglal magában, a vizsgált ingatlan a déli szárnyban található. Külső homlokzata vakolt, kőporozott. Téglá teherhordó szerkezetű és válaszfalazatú, vasbeton födém szerkezetű, vasbeton lapostető, 1. emeleti lakás. Belmagassága 2,65 m, fűtése gázkonvektorral megoldott, melegvíz ellátását átfolyós vízmelegítő biztosítja. Homlokzati nyílászárói fa szerkezetűek, felújításra, cserére szorulnak. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes felújítás szükséges.

2.4.1 *Helyiségek és alapterületek*

Megnevezés	Terület (m ²)
Közlekedő	4,2
Konyha	9,3
Szoba	23,3
Tároló	1,5
WC	0,9
Fürdőszoba	3,0
Loggia	4,8
Összesen:	47

2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

Szintek száma	alagsor + földszint + 2 emelet
Alapozás	kő
Falazatok	nagy- és kisméretű téglá
Válaszfalak	kisméretű téglá
Födémek	vasbeton födém
Tetőzet	lapostető 3 rétegű lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés	van
Homlokzat burkolata	kőporos vakolat
Külső nyílászárók	fa szerkezetűek
Belső nyílászárók	fa szerkezetűek, tele ajtólapokkal ill. üvegezett
Közművesítettség	összközműves
Komfortfokozat	komfortos
Fűtés	egyedi gázfűtés – gázkonvektor
Melegvíz-ellátás	OPALIA átfolyós gáz vízmelegítő
Szellőzés	természetes úton
Belmagasság	2,65 m
Építés ideje	1965
Felújítás	felújítás nem történt
Alaprajzi átalakítási lehetőségek	teherhordó szerkezet megbontásával lehetséges
Statikai problémákra utaló jelek	nem látható
Vízszigetelési problémák	nem látható
Hőszigetelési problémák	nem látható
homlokzat állapota	felújítandó
Bádogos szerkezet	átlagos
Tető állapota	átlagos
Elektromos hálózat állapota	gyenge műszaki állapotú
Gépészeti vezetékek állapota	gyenge műszaki állapotú
Szerelvények berendezések	cserére szorul
Padlóburkolat állapota	felújításra, cserére szorul
Belső falburkolatok állapota	erősen szennyezett
Homlokzati nyílászárók	felújításra, cserére szorulnak
Fürdőszoba	berendezések hiányoznak, felújításra szorul
Ingyatlan műszaki állapota	gyenge műszaki állapotú

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 60 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 65 %-ban állapítom meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. Az ingatlan az Önkormányzat vagyonkatasztere szerint forgalomképes.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu	ingatlan.com
Postai irányítószám	3529	3529	3526	3527	3527	3529
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utea/út/tér	Csabai kapu 13. 1/5	Csabai kapu	Kassai utca	Augusztus 20. u.	Augusztus 20. u	Bojai János u.
Házszám/hrs./emelet	8149/A/12	4/3. emelet	4/4. emelet	3/3. emelet	4/3. emelet	3/3
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Alapterület (m ²)	47	54	55	53	44	44
Szobák száma	1	2	2 + fél	2	1 + fél	1 + fél
Műszaki állapot	teljes felújítás igényel	felújítandó	jó	felújított	felújítandó	felújítandó
Fűtési mód	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi	egyedi
Eladási ár		16 500 000	16 900 000	17 900 000	13 900 000	14 990 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	5%	5%	-5%	-5%
Fűtési mód korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Ingatlanon belüli elhelyezkedés		0%	5%	5%	0%	5%
Ingatlan műszaki állapota		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes %-os korrekció:		-25%	-20%	-20%	-35%	-30%
Jelen ár	Ft	12 474 000	12 776 400	13 532 400	9 507 600	10 253 160
Fajlagos alapterületi ár	321 431	305 556	307 273	337 736	315 909	340 682
Korrigált fajlagos ár	233 547	231 000	232 298	255 328	216 082	233 026

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$233.547.- \text{ Ft/m}^2 \times 47 \text{ m}^2 = 10.976.709.- \text{ Ft} \quad \sim \quad 11 \text{ MFt}$$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból 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 jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
 2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységéből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságból adódó bevételkiesést.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

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

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

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

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

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

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

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

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
Miskolc, Park utca (ingatlan.com)	57	m ²	100 000 Ft	1 754 Ft	-10%	0%	1 579 Ft
Miskolc, Csabai kapu. (ingatlan.com)	52	m ²	150 000 Ft	2 885 Ft	-10%	0%	2 596 Ft
Miskolc, Éder György u. (ingatlan.com)	55	m ²	100 000 Ft	1 818 Ft	-10%	5%	1 727 Ft
Miskolc, Selyemrét u. (ingatlan.com)	44	m ²	85 000 Ft	1 932 Ft	-10%	5%	1 835 Ft
Miskolc, Csabai kapu (ingatlan.com)	70	m ²	160 000 Ft	2 286 Ft	-10%	10%	2 286 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 1 638 Ft

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.

*Korrekció: II. elhelyezkedés

Kiadható alapterület:

47,0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:	1 638 Ft/m ²	
Havi bérleti díj:	76 968 Ft/hó	
Éves bérleti díj:	923 616 Ft/év	
Begyűjtési veszteség:	3%	
Várható éves bevétel:	895 908 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel
Kezelési költség	3%	
Karbantartási költség	2%	
Kezelési költség éves díja:	46 181 Ft	
Nettó éves árbevétel:	849 727 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel
Direkt tőkésítési ráta:	8%	
Becsült piaci érték:	10 621 588	

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK	10 620 000 Ft
---	----------------------

3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

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

Piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték (MFt):	11
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (MFt):	10,6

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

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

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

11.000.000,- Ft, azaz Tizenegymillió

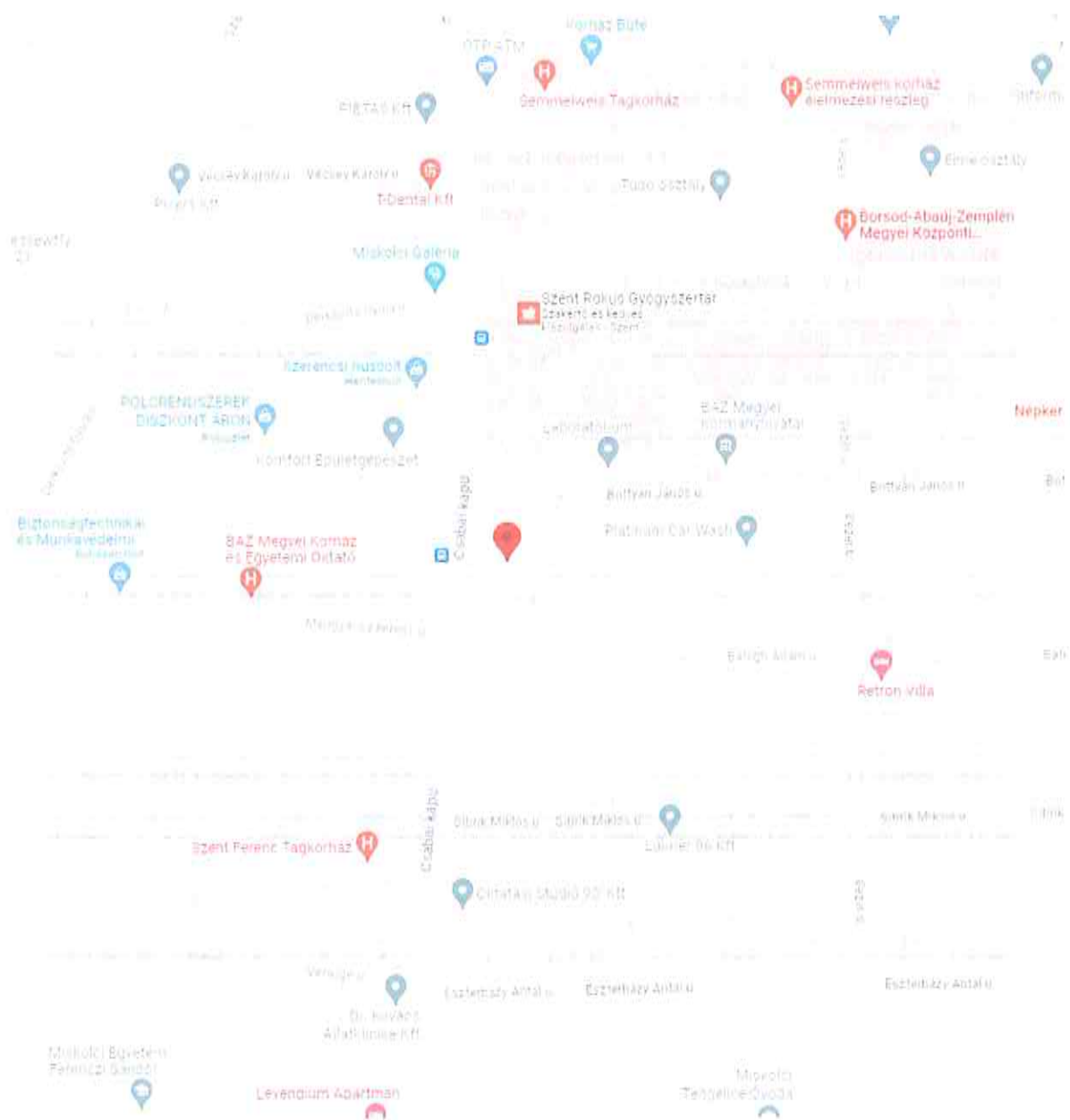
forintban állapítjuk meg,
mely a fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 15.

Készítette:

Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.





Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Közigazgatási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/5432/2023
2023.07.04

MISKOLC I. KERÜLET

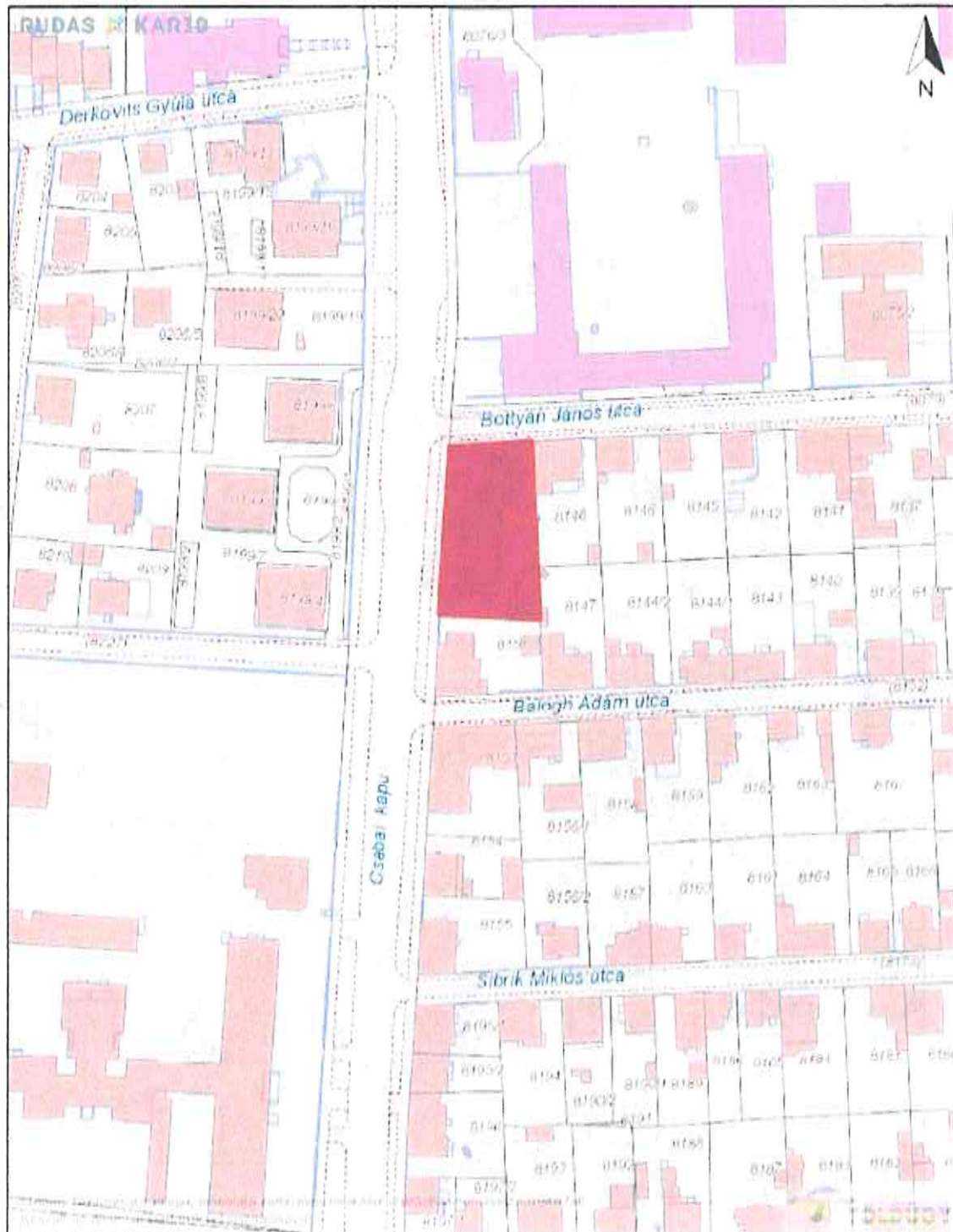
Belterület 8149/A/12 helyrajzi szám

társasház különlap

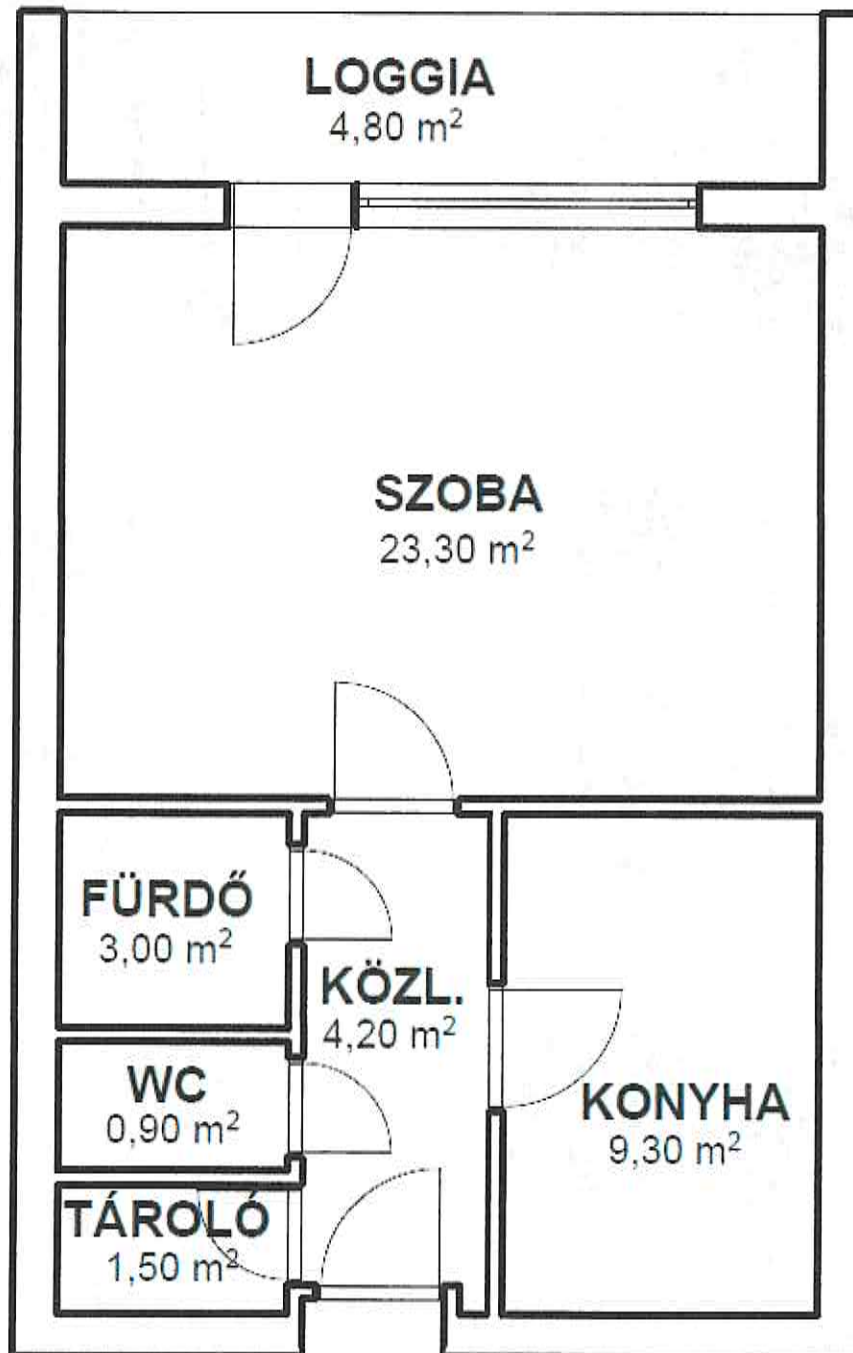
3529 MISKOLC I. KERÜLET Csabai kapu 13. 1. emelet, ajtó:5.				
L R E N Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	47	1 0	44/1000	Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999944/1996.02.03				
2. Bejegyző határozat: 4358/1990.09.28				
Társasház:				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alább felsorolt okiratban meghatározott helyiségek:				
L R E N Z				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17				
jogcíme: jogutódlás				
jogállás: tulajdonos				
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 3535 MISKOLC Városház tér 8.				
törzsszáma: 15735605				
L R E N Z				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE







5. számú melléklet



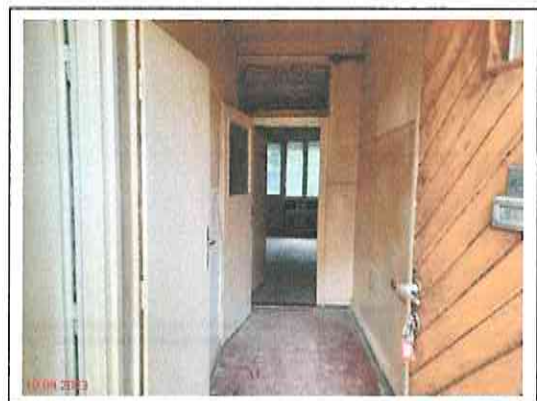
homlokzat



lépcsőház bejárati ajtó



lakás bejárati ajtó



közlekedő



közlekedő



konyha



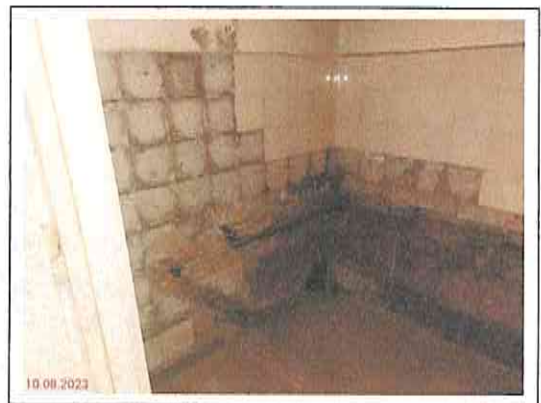
konyha



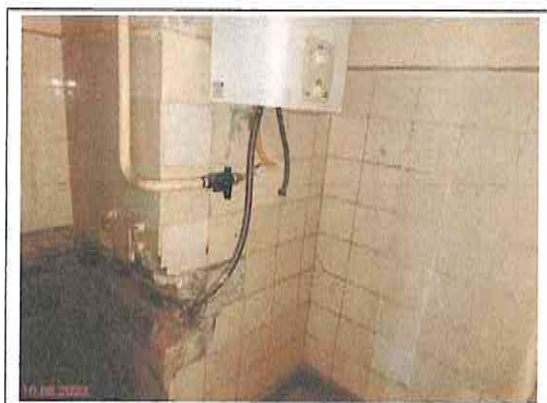
konyha konvektor



WC



fürdőszoba



fürdőszoba



gázüzemű falifűtő



szoba



szoba



szoba konvektor



szoba nyílászáró



loggia



loggia



Miskolc Holding

A Miskolc-i Csepel Utca

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

**Beruházási, Építési és Karbantartási
Igazgatóság**

3530 Miskolc, Hunyadi utca 19.

iktatószám: MH-BM-000163-0/2023



**3529 MISKOLC,
Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatti
14231/A/1 helyrajzi számú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Tartalomjegyzék

1. **Bevezetés**
 - 1.1 Megbízás tárgya
 - 1.2 A megbízó
 - 1.3 Az értékelés célja
 - 1.4 Felhasznált adatok és információk
 - 1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek
 - 1.6 Irat- és dokumentációkezelés

2. **Az ingatlan ismertetése**
 - 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
 - 2.2 Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása
 - 2.3 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
 - 2.4 Az ingatlan bemutatása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek
 - 2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok
 - 2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

3. **Értékmegállapítás**
 - 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
 - 3.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
 - 3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

1. számú: településtérkép
2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.07.04.)
3. számú: digitális térképmásolat (nem hiteles)
4. számú: légifotó
5. számú: alaprajzok
6. számú: fotók

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc II. kerület Szentgyörgy út 52. földszint 1.
Helyrajzi szám	14231/A/1
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	55 m ²
Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekelttség	tulajdonjog
Terhek	nincs
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító és hozamszámításon alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2023.08.22
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

14.000.000.- Ft, azaz
Tizennégymillió forint,
(mely az áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2023. augusztus 28.

Készítette:

Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.

Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: a Miskolc, Szentgyörgy út 52. földszint 1. szám alatti, 14231/A/1 ingatlan forgalmi érték meghatározása

1.2 A megbízó:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:

Az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó forgalmi érték meghatározása, tulajdonosi döntés előkészítéséhez.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. augusztus 22-i helyszíni szemlén tapasztaltak, a megbízó által rendelkezésére álló bocsátott tulajdoni lap, alaprajzok, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettük el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésünkre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető. Alapterületi felmérést nem végeztünk, azt a korábbi – 1.4 pontban – hivatkozott értékelés adatai szerint alkalmaztuk.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztünk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (*pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, geotechnikai hátrányok stb.*) nem vállalunk felelősséget.
- A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért a szakvéleményt 90 napig tartjuk érvényesnek.

1.6 *Irat- és dokumentációkezelés:*

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

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 *A vizsgált ingatlan azonosítása:*

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* hiteles nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Helyrajzi szám:	14231/A/1
Területe (m²):	55 m ²
Megnevezés:	lakás
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Terhek:	nincs bejegyezve
Széljegyek:	nincs bejegyezve

2.2 *Az ingatlan helye a régióban, természetbeni, gazdasági környezetének bemutatása*

Miskolc a megye, egyben az észak-magyarországi régió központja. Lakosainak száma 2015. január 01-én 159.554 fő^(KSH adat) volt.

Földrajzi elhelyezkedése kedvező, mivel a síkság és a hegyvidék találkozásánál a Szinva patak völgyében fekszik. A völgy keleti irányban fokozatosan tágul ki, ennek következtében a város mintegy 27,5 km hosszúságban nyílik el kelet-nyugati irányba, míg észak-déli kiterjedése 10 km körüli.

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatóan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészetileg látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems, Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között két évente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

(* forrás: wikipedia.org, foldhivatalok.geod.hu internetes site-ok)

2.3. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan Miskolcon, az Avas-dél lakótelepen ún. II. ütemében, a városrész főútját adó Szentgyörgy úton fekszik. Az ingatlan tágabban vett környezetében jellemzően tízeleteres panelépületek, valamint a városrész egyik szolgáltatóháza találhatóak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról, nyugatról és délről panel társasházak, keletről a Szentgyörgy út határolja. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló, aszfalt burkolattal ellátott út áll rendelkezésre a gyalogos és gépkocsiforgalom számára. A tömegközlekedési kapcsolata kiváló, az autóbusz megálló az ingatlan előtt található. A parkolás közterületen megoldott, ingyenes.

2.4 Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan önálló telekkel nem rendelkezik, a társasház telke vélhetően úszótelek, ami a lakóépület, illetve annak csepegtető járdájának kontúrvonalát formázza, nyugat és dél felé enyhén lejtő domborzati viszonyok mellett. Az épület az 1970-es években épült, panel szerkezetű, két lépcsőházas földszint + 10 emeletes, több lakást magában foglaló lapostetős társasház. Az épület 2008-ban panelprogramban részt vett, homlokzata hőszigetelt, nemesvakolattal burkolt. A közös helyiségek homlokzati nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Az épületben lift üzemel. A közös helyiségek karbantartottak, átlagos állapotban vannak. A lakás a földszinten található 55 m² alapterületű 1 + 2 fél szobás, összközműves, összkomfortos. Homlokzatai nyílászárói műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel. Fűtése és melegvíz-ellátása távhőszolgáltatással történik, hőleadói egyedi mérével felszerelt radiátorok. Falai festettek, a fürdőszobában és a konyhában csempével burkoltak, szennyezettek, elhasználódtak, teljes felújításuk szükséges. Padlóburkolatai kerámia és laminált parketta, szintén gyenge műszaki állapotban vannak. Összességében az ingatlan gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújításra szorul.

2.4.1 Helyiségek és alapterületek

Megnevezés	Terület (m ²)
Szoba	18,21
Félszoba	6,74
Félszoba	11,11
Konyha	7,62
Fürdőszoba	2,56
WC	0,7
Közlekedő	6,09
Erkély (50%)	1,81
Összesen:	54,84
Kerekítve:	55 m²

2.4.2 Szerkezeti jellemzők, használati szempontok:

Szintek száma	pince + földszint + 10 emelet
Alapozás	beton
Falazatok	panel
Válaszfalak	panel
Födémek	vasbeton födém
Tetőzet	lapostető 3 rétegű lágyfedéssel
Talajnedvesség elleni szigetelés	van

Homlokzat burkolata	hőszigetelt, nemesvakolat
Külső nyílászárók	műanyag hőszigetelt, kétrétegű hőszigetelő üvegezéssel
Belső nyílászárók	fa szerkezetűek, teli ajtólapokkal
Közművesítettség	összközműves
Komfortfokozat	összkomfortos
Fűtés	távhőszolgáltatás, egyedi mérővel
Melegvíz-ellátás	távhőszolgáltatás
Szellőzés	természetes úton
Belmagasság	2,65 m
Építés ideje	1970-es évek
Felújítás	felújítás nem történt
Alaprajzi átalakítási lehetőségek	teherhordó szerkezet megbontásával lehetséges
Statikai problémákra utaló jelek	nem látható
Vízszigetelési problémák	nem látható
Hőszigetelési problémák	nem látható
Homlokzat állapota	jó
Bádogos szerkezet	átlagos
Tető állapota	átlagos
Elektromos hálózat állapota	gyenge műszaki állapotú
Gépészeti vezetékek állapota	gyenge műszaki állapotú
Szerelvények berendezések	cserére szorul
Padlóburkolat állapota	felújításra, cserére szorul
Belső falburkolatok állapota	erősen szennyezett
Homlokzati nyílászárók	jó
Fürdőszoba	felújításra szorul
Ingtatlan műszaki állapota	gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást igényel

Figyelembe véve az épület szerkezeti rendszerét, annak mintegy 100-120 éves várható hasznos élettartamát, a kb. 45 éves életkorát, fizikai elhasználódását, külső, belső műszaki állapotát, annak használhatósági fokát 65 %-ban állapítom meg.

2.5 Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltünk. Az ingatlan az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységéről szóló 2010. évi CXII. törvény 10. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint forgalomképes.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - Telekadottságok:
 - Infrastruktúra:
 - Környezeti szempontok:
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlító lakás céljára szolgáló ingatlanokra:

	I	II	III	IV	V	VI
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3529	3529	3529	3529	3529	3529
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Szentgyörgy út 52. földszint 1.	Szentgyörgy út	Szentgyörgy út	Szentgyörgy út	Szentgyörgy út	Szentgyörgy út
Házszám/hrszt/emelet	14231/A/1	10/1. emelet	10./2. emelet	10/1. emelet	10/2. emelet	10/2. emelet
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Alapterülete (m ²)	55	55	55	55	55	55
Szobák száma	1 + +2 fél	2	2	2	2	2
Műszaki állapot	teljes felújítás t igényel	közepes	jó	jó	jó	jó
Fűtési mód	távfűtés	távfűtés	távfűtés	távfűtés	távfűtés	távfűtés
Eladási ár		17 990 000	18 490 000	19 900 000	20 000 000	20 000 000
Értékesítés/hirdetés éve		2023	2023	2023	2023	2023
Ár változás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Ingatlanon belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Ingatlan műszaki állapota		-15%	-20%	-20%	-20%	-20%
Egyéb: panelprogram		5%	5%	5%	5%	5%
Összes %-os korrekció:		-25%	-30%	-30%	-30%	-30%
Jelen ár	Ft	13 727 944	13 279 518	14 292 180	14 364 000	14 364 000
Fajlagos alapterületi ár	350 473	327 091	336 182	361 818	363 636	363 636
Korrigált fajlagos ár	254 646	249 599	241 446	259 858	261 164	261 164

Forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével:

$$254.646.- \text{ Ft/m}^2 \times 55 \text{ m}^2 = 14.005.530.- \text{ Ft} \quad \sim \quad 14 \text{ MFt}$$

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

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznaiból 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 jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
 2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználtságából adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósításához szükséges egyszeri kiadások:

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

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

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

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

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlanból, mint befektetésből elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
5. A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.
6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m ²
					I.	II.	
Miskolc, Áfonyás utca (ingatlan.com)	55	m ²	80 000 Ft	1 455 Ft	-10%	0%	1 309 Ft
Miskolc, Szentgyörgy út (ingatlan.com)	55	m ²	90 000 Ft	1 636 Ft	-10%	0%	1 473 Ft
Miskolc, Szilvás utca (ingatlan.com)	55	m ²	90 000 Ft	1 636 Ft	-10%	0%	1 473 Ft
Miskolc, Hajós A. utca (ingatlan.com)	55	m ²	110 000 Ft	2 000 Ft	-10%	0%	1 800 Ft
Miskolc, Felsőruzsín krt. (ingatlan.com)	55	m ²	120 000 Ft	2 182 Ft	-10%	0%	1 964 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: **1 604 Ft**

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.

*Korrekció: II. elhelyezkedés

Kiadható alapterület:

55,0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:	1 604 Ft/m ²	
Havi bérleti díj:	88 200 Ft/hó	
Éves bérleti díj:	1 058 400 Ft/év	
Begyűjtési veszteség:	2%	
Várható éves bevétel:	1 037 232 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel
Kezelési költség	3%	
Karbantartási költség	2%	
Kezelési költség éves díja:	52 920 Ft	
Nettó éves árbevétel:	984 312 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel
Direkt tőkésítési ráta:	8%	
Becstült piaci érték:	12 303 900	

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK	12 300 000 Ft
---	----------------------

3.3 Végő forgalmi érték meghatározása

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

Piaci összehasonlító módszerrel megállapított érték (Mft):	14
Hozamszámítással megállapított forgalmi érték (Mft):	12,3

A végő érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

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

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

14.000.000,- Ft, azaz Tizennégymillió

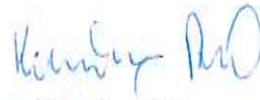
forintban állapítjuk meg,
mely a fizetendő áfa összegét tartalmazza

Miskolc, 2023. augusztus 28.

Készítette:



Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



Kovács Péter
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 11/2013.



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Közműhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/54450 2023

2023.07.04

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület **14231/A/1 helyrajzi szám**

társasház különlap

3529 MISKOLC ILKERÜLET Szentgyörgy út 52. földszint. ajtó:1.

ILRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/térf	személy hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	----------------	-----------------

lakás	55	1 2	156/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 59995/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 44690/1993.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alia pite okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44690/1993.12.13

jogcím: eredeti felvételei

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15/35605

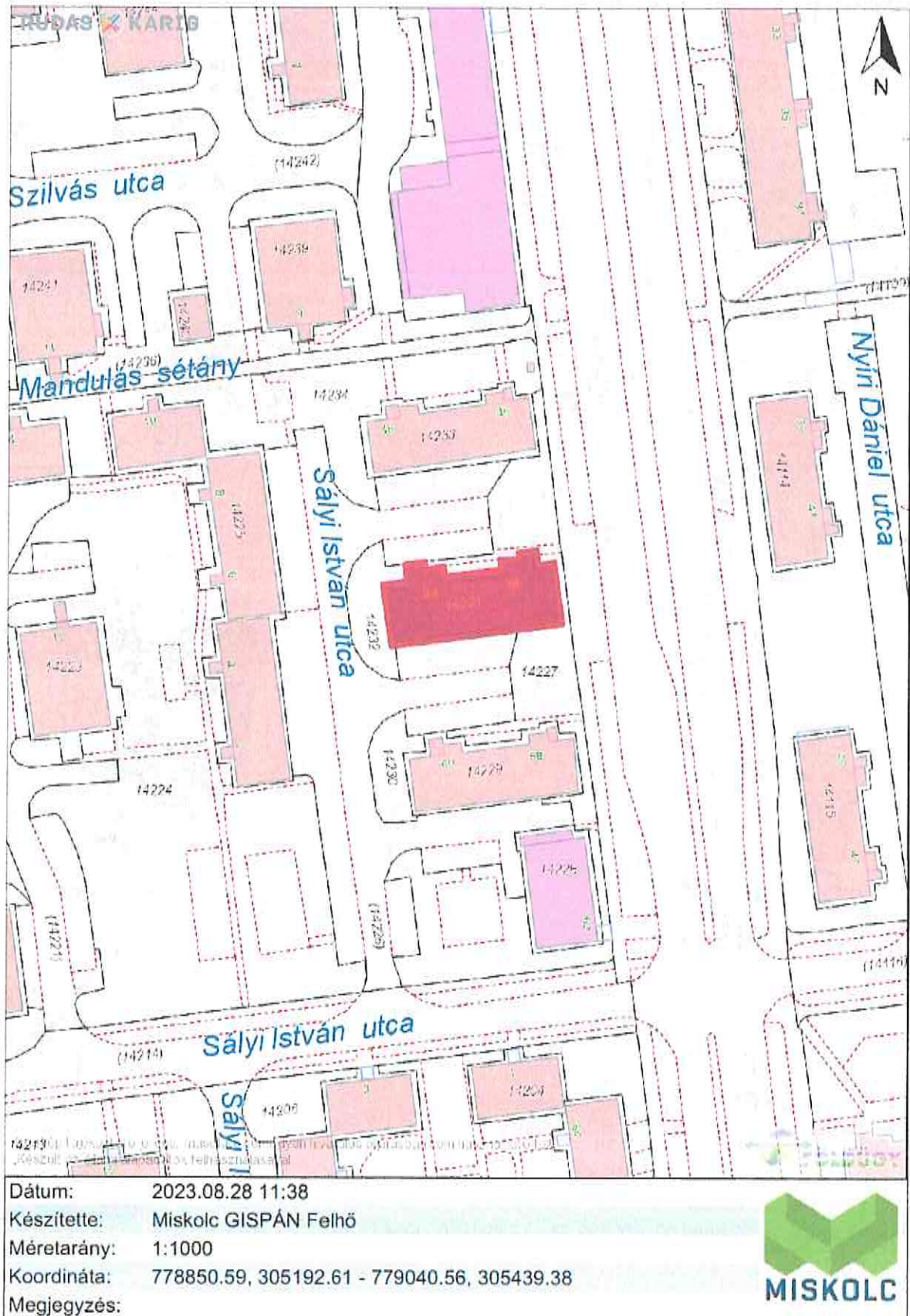
ILRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56842/2/1995.07.18

Önálló sádveges bejegyzés az Avaz II.útem 21/2-es tömb megvalósulása során az ingatlan 4002//134/A/1 hrsz-ról Áthelyrajzi számozva.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

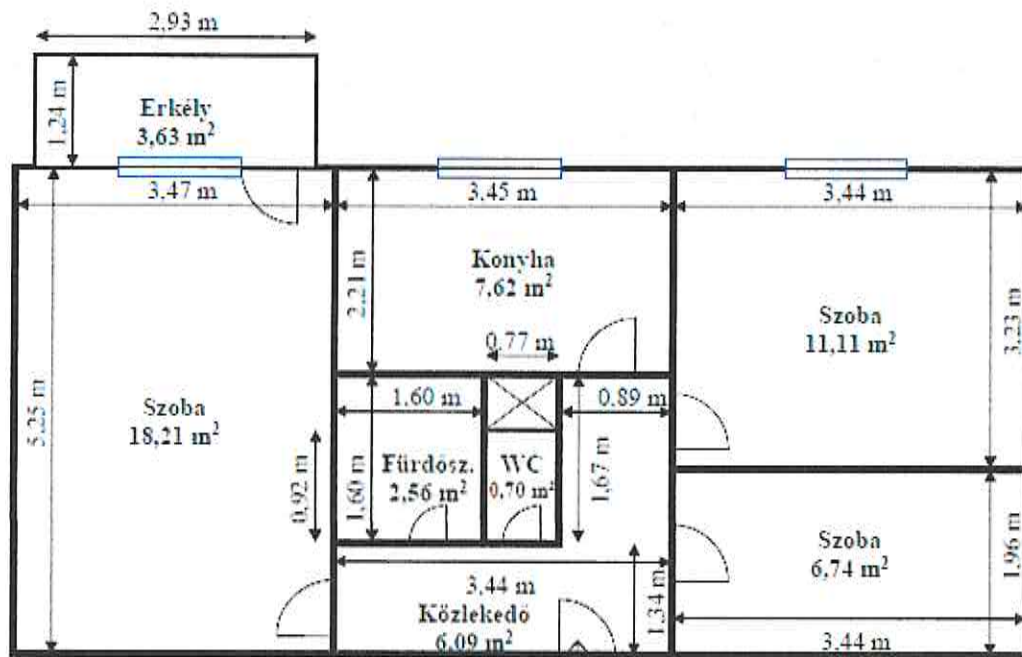




Dátum: 2023.08.28 11:39
 Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
 Méretarány: 1:1000
 Koordináta: 778850.59, 305192.61 - 779040.56, 305439.38
 Megjegyzés:



Alaprajz





utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



lépcsőház bejárati ajtó



lépcsőház



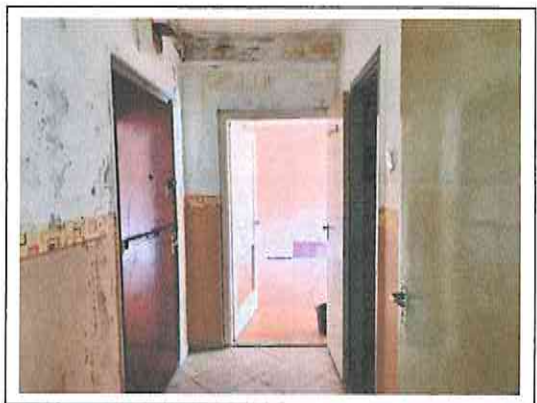
lift az épületben



lakás bejárati ajtó



előszoba



előszoba



szoba



szoba



szoba hőleadó



szoba nyílászáró



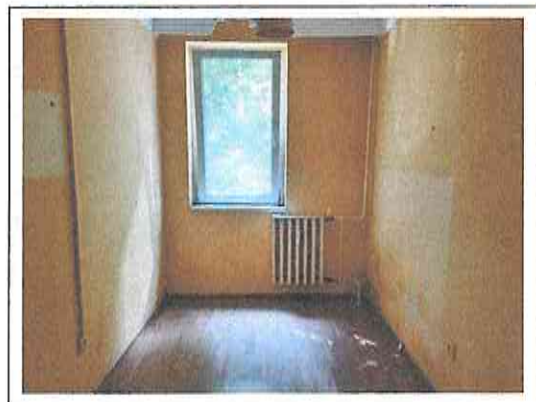
erkély



fürdőszoba



WC



félszoba



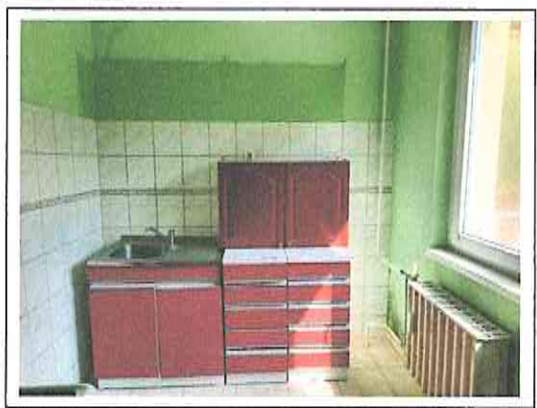
félszoba hőleadó



félszoba



félszoba



konyha



konyha



konyha hőleadó



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81454/2023

2023.10.10

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 3700/65/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I.KERÜLET Corvin utca 11. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda	56	0 0	203/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999929/1996.02.01

2. bejegyző határozat: 45564/1993.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45564/1993.12.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81466/2023

2023.10.10

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 6571/61/A/32 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Vörösmarty Mihály utca 51. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlet	63	0 0	38/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999929/1996.02.01

2. bejegyző határozat: 45563/1993.12.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45563/1993.12.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81458/2023

2023.10.10

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 4928/19/A/20 helyrajzi szám

szövetkezeti ház különlap

3527 MISKOLC I.KERÜLET József Attila utca 8. 2. emelet. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	39	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 71102/2005.10.06

3. bejegyző határozat: 71102/2005.10.06

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyv szerinti helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81456/2023

2023.10.10

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 8149/A/12 helyrajzi szám

társasház különlap

3529 MISKOLC I.KERÜLET Csabai kapu 13. 1. emelet. ajtó:5.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	47	1 0	44/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999944/1996.02.05

2. bejegyző határozat: 43587/1990.09.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Borsod-Abaúj-Zemplén Vámegyei Körmányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/81464/2023

2023.10.10

MISKOLC ILKERÜLET

Belterület 14231/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3529 MISKOLC II.KERÜLET Szentgyörgy út 52. földszint. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	55	1 2	156/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999957/1996.01.08

2. bejegyző határozat: 44690/1993.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44690/1993.12.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56842/2/1998.07.15

Önálló szóveges bejegyzés az Avas II.ütem 21/2-es tömb megvalósulása során az ingatlan 40027/134/A/1 hrsz-ról áthelyrajzi számozva.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

