



**MISKOLC,
Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2. alatti
48/A/5 helyrajzi számú
INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33.
Helyrajzi szám	48/A/5
Ingotlan-nyilvántartási megnevezés	lakás
Terület nagyság	48 m ²
Ingotlan tulajdonosának neve	Miskolc MJV Önkormányzata
Címe:	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja	2023. április 11.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

10.600.000.- Ft, azaz
Tízmillió-hatszáz ezer forint,
(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. április 14.

Készítette:

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

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

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 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan (telek) bemutatása
- 2.4 A felépítmény leírása
 - 2.4.1 Helyiségek, alapterületek, burkolatok
 - 2.4.2 Redukált alapterületek
 - 2.4.3 Szerkezeti jellemzők
 - 2.4.4 Használati szempontok
- 2.5 Jogi szempontok
- 2.6 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

- 3.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés
- 3.2 Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2023.03.07)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: légifotó
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A 3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33., Miskolc belterület 48/A/5 helyrajzi számú lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan

1.2 A megbízó:
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (Miskolc, Városház tér 8.)

1.3 Az értékelés célja:
Forgalmi érték megállapítása tulajdonosi döntés előkészítő dokumentumaként.

1.4 Felhasznált adatok és információk:

Az értékbecslést a 2023. április 11-i helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a Miskolc Holding Zrt. által vezetett önkormányzati ingatlanvagyon kataszter alapterületi adatai, továbbá a takarnetes rendszer tulajdoni lapja, hivatalos térképmásolata és 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, a hasznos alapterületre szóló adatokat a Miskolc Holding Zrt. korábbi értékbecslése alapján fogadtuk el és 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 értékbefolyásoló 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 egésként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *B. A. Z. Vármegyei Kormányhivatal* 2023.03.07-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottuk.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Hrsz:	Miskolc I. kerület belterület 48/A/5
Címe:	3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33.
Területe:	48 m ²
Megnevezése:	lakás
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányában Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Terhek:	-

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Miskolc ma - lakosságszámát tekintve - Magyarország negyedik legnépesebb városa. Megyei jogú városként az ország legnagyobb területű megyéjének, Borsod-Abaúj-Zemplénnek a székhelye, az ország hét regionális központjának egyike. A település az ország északkeleti részén, a fővárostól 180 kilométerre fekszik, közigazgatási területe 327 km².

Miskolc kedvező földrajzi fekvéséből adódóan mindig is meghatározó települése volt mind a megyének, mind az északi régióknak. A fontos kereskedelmi útvonalak metszéspontjában alakult központi várossá, amely mára már közvetlen autópályakapcsolattal rendelkezik Budapest, ezáltal Európa felé. Északi és keleti irányba a 3-as, illetve a 37-es számú főutak biztosítják az összeköttetést Nyíregyháza és Záhony felé. Jelentős forgalommal bír, fejlett vasúti kapcsolata fontos szerepet játszik a térség logisztikai feladatainak ellátásában. A városban a jövőben üzleti célokra is fejleszhető sportrepülőtér található, nemzetközi forgalomra a fővárosi, ill. a várostól 90 km-re található debreceni és kassai repülőtér vehető igénybe.

Az elmúlt évtizedek során Miskolc Magyarország legjelentősebb ipari központjává nőtte ki magát, ami elsősorban annak volt köszönhető, hogy az '50-es években az ország nehéziparának jelentős része ebbe a régióba települt. A '80-as évek második felétől kezdődően, majd különösen a rendszerváltás után, a nehézipar válsága igen erősen éreztette hatását a városban és vonzáskörzetében. Az országban talán itt volt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta és igen alacsony az átlagos jövedelmi színvonal. A mindenkor magyar kormányzat több milliárdos nagyságrendet meghaladó éves összegeket áramoltatott a helyi gazdaság reorganizációjába, szerkezetének átalakítására. A gazdasági rendszerváltás legsúlyosabb éveiből megkezdődött meg a kilábalás. Az ipar és a kereskedelem új alapokon kezdte meg működését arra építve, hogy a korábbi évek hagyatékaként Miskolc megmaradt az észak-magyarországi régió vonzásközpontjának és a körzet legfejlettebb kereskedelmi, idegenforgalmi és gazdasági infrastruktúrával rendelkező városa.

Számos új befektetéssel gyarapodott a város az utóbbi 20 évben, hozzájárulva a város gazdasági erősödéséhez, régióközponti fejlődéséhez. Olyan neves külföldi cégek

fektettek be, mint a Bosch, Ross Mould, Shinwa, Delco Remy, Nestlé, Linde, AVE, Italgas és a Joyson.

Várhatóan tovább erősödik ez a folyamat attól, hogy a város fiatal gazdasági centrumaiban, így a 225 hektáros, 50 vállalkozást magába foglaló Miskolci Ipari Parkban és a 94 hektáros, a mintegy tucatnyi vállalkozásnak otthont adó, ún. Miskolc Déli Ipari Parkban egyre több vállalat telepszik meg, fejleszt és működik hosszabb távon. A város vezetése elkötelezett támogatója a munkahelyteremtő beruházásoknak, mely kormányzati segítséggel, s a Miskolci Egyetem által kibocsájtott magasan képzett szakemberekkel a régió egyik legvonzóbb befektetési célként rajzolja meg Miskolcot.

(forrás: wikipedia.org)

Bár az utóbbi időszakban ez megtorpanni látszik, de lokálisan folytatódott Miskolcon a belvárosi ingatlanok rehabilitációja, amelynek során a Széchenyi utca városképi jelentőségű épületeit felújították. A város központi részében megtalálható egy kulturált környezet, ahol helyet foglal valamennyi főbb kereskedelmi és szolgáltató cég ügyfélszolgálatára és irodájára, valamint az állam és közigazgatási intézmények reprezentatív székházai is.

2.3 *Az ingatlan (telek) bemutatása*

Az ingatlan telke 1667 m² alapterületű, szabálytalan sokszög alakú, teljesen körbekerített, domborzati viszonyát tekintve sík, összközműves. A társasház telke részben gondozott, aszfaltozott, részben a B épület albetétjeihez lekerített udvarrészek gondozatlanok, gázosak, kommunális hulladékkal jelentős mértékben szennyezettek. A területen eredetileg 3 épület volt, az 1., 2. és 3. albetét az ingatlan északi telekhatárán található, a 4. és 5. albetét a terület középső-nyugati részén helyezkedik el. A 6. albetét már nem található a területen.

2.4 *A felépítmények leírása*

Az értékelt ingatlan a Kis-Hunyad utca 33. szám alatt található 6 lakásos társasház 5. számú albetétje. A lakás a telek középső részén, a nyugati oldalhatáron helyezkedik el, a társasház közös tulajdonából lekerített udvarrészrel. Társasházi alapító okirat nem áll rendelkezésünkre, így nem ismert, hogy kizárólagos használat van-e bejegyezve az udvar használatára. Az épület alapja kő, felmenő falazata téglából, földeme fa, tetőszerkezete fa kontyolt nyeregtető cserépfedéssel. Homlokzata kőporos vakolat, homlokzati nyílászárói fa gerébtokos ablakok gyenge műszaki állapotúak. Falai festettek, a fürdőszobában csempével burkoltak, elhasználódtak, szennyezettek. Padlóburkolatai laminált parketta és PVC, elhasználódtak, sérültek, cseréjük szükséges. Fűtése gázkonvektorokkal megoldható. A helyszíni szemle időpontjában a konvektorok csatlakozási lehetőségei megvoltak, de hőleadó nem volt az épületben. Melegvíz-ellátását villanybojler biztosítja. Összességében az ingatlan összközműves, komfortos, teljes felújítása, korszerűsítése szükséges.

2.4.1 *Szerkezeti jellemzők:*

- építés éve:	1960-as évek
- utolsó felújítás éve:	nem ismert
- szintek száma:	földszint
- alapozás:	kő
- teherhordó szerkezetek:	tégla
- válaszfalak:	tégla
- földemek:	borított gerendaföldem

- tetőzet:	fa szerkezetű, kontyolt nyeregtető cserépfedéssel
- homlokzat:	kőporos vakolat
- külső nyílászárók:	fa gerébtokos ablakok
- belső nyílászárók:	fa egyszerű, teli ajtólapokkal
- közművesítettség:	összközműves
- fűtés:	gázkonvektorral megoldható, jelenleg nincs
- melegvíz ellátás:	villanybojler
- padlóburkolatok:	laminált parketta, PVC
- szellőzés:	természetes úton

2.4.2 *Használati szempontok:*

Az ingatlan kb. 60-70 éves, gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, teljes felújítása szükséges. Az ingatlan a jelenleg üres állapotú, lakhatásra nem alkalmas.

2.4.3 *Helyiségek, alapterületek:*

Az összehasonlító adatok korrekt alkalmazásához elengedhetetlen az épülettípusok m²-vetületeinek közös nevezőre hozása. Ennek módja az egyneműsített, vagy más néven redukált alapterületnek a felépítmények használati, illetve műszaki értéke alapján történő meghatározása.

3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. ép. Fsz. 2.	Alapterület (m ²)	Redukciós tényező (%)	Redukált alapterület (m)
Szoba	24	100%	24
Szoba	10,7	100%	10,7
Előtér	3,5	100%	3,5
Konyha	7,3	100%	7,3
Fürdőszoba	2,8	100%	2,8
Összesen:	48,30		48

2.5 *Jogi szempontok*

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során forgalomképes vagyontárgyként kezeltünk.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az értékelés tárgyát képező ingatlant Vt-64.91.0(C) övezetbe sorolja.

Vt	Településközponti terület
6	Épületmagasság – 12,5 m
4	Beépítési mód – zárt sorú
9	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 80 %
1	Megengedett legkisebb zöldfelület – 10%
0	Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő
C	Centrum

2.6 *A hasznosítás szempontjai*

Fekvéséből, s kialakításából adódóan a jelenlegi mellett szinte mindazon más funkció megvalósítható az ingatlanon, amit a településközpont terület előírásai az alábbiak szerint megengednek.

Településközpont terület (Vt)

Településközpont terület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 16. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

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. Végső 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 adatok lakásokra:

	L	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	jofogas.hu	jofogas.hu
Postai irányítószám	3530					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Kis-Hunyad utca 33. B, ép. Fsz. 2	Dózsa Gy. út	Sotész N. K. utca	Bajcsy-Zs. u.	Bólyai János u.	Bajcsy-Zs. u.
Helyrajzi szám	48/A/5					
Az ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Nettó alapterület (m ²)	48	53	40	51	44	40
Műszaki állapot	teljes felújítást igényel	jó	közepes	felújítandó	felújítandó	jó
Fűtési mód	nincs	egyedi - konvektor	egyedi - konvektor	egyedi - konvektor	egyedi - konvektor	egyedi - konvektor
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Bruttó kínálási / eladási ár		19 000 000	15 900 000	19 500 000	14 700 000	14 900 000
Kínálat ideje		2023	2023	2023	2023	2023
Árváltozás korekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korekció		0%	-5%	0%	0%	-5%
Műszaki állapot korekció		-20%	-15%	-10%	-10%	-20%
Fűtési mód korekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat korekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Településen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	5%	0%
Korekció összes		-45%	-40%	-35%	-30%	-50%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	368 987	358 491	397 500	382 353	334 091	372 500
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	220 863	197 170	238 500	248 529	233 864	186 250
Jelen ár (bruttó)	Ft	10 450 000	9 540 000	12 675 000	10 290 000	7 450 000
Ossz.nettó alapterület:	m ²	48				

Forrás: ingatlan.com

Forgalmi érték: $220.863.- \text{ Ft/m}^2 \times 48 \text{ m}^2 = 10.601.424.- \text{ Ft} \sim 10,6 \text{ MFt}$

3.2 Forgalmi érték meghatározása

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, adottságaira, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, valamint a hasznosítási lehetőségeire a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, tehermentes állapotra szóló végső piaci forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert elfogadva

10.600.000.- Ft,

azaz

Tízmillió-hatszáz ezer forintban

állapítjuk meg,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2023. április 14.

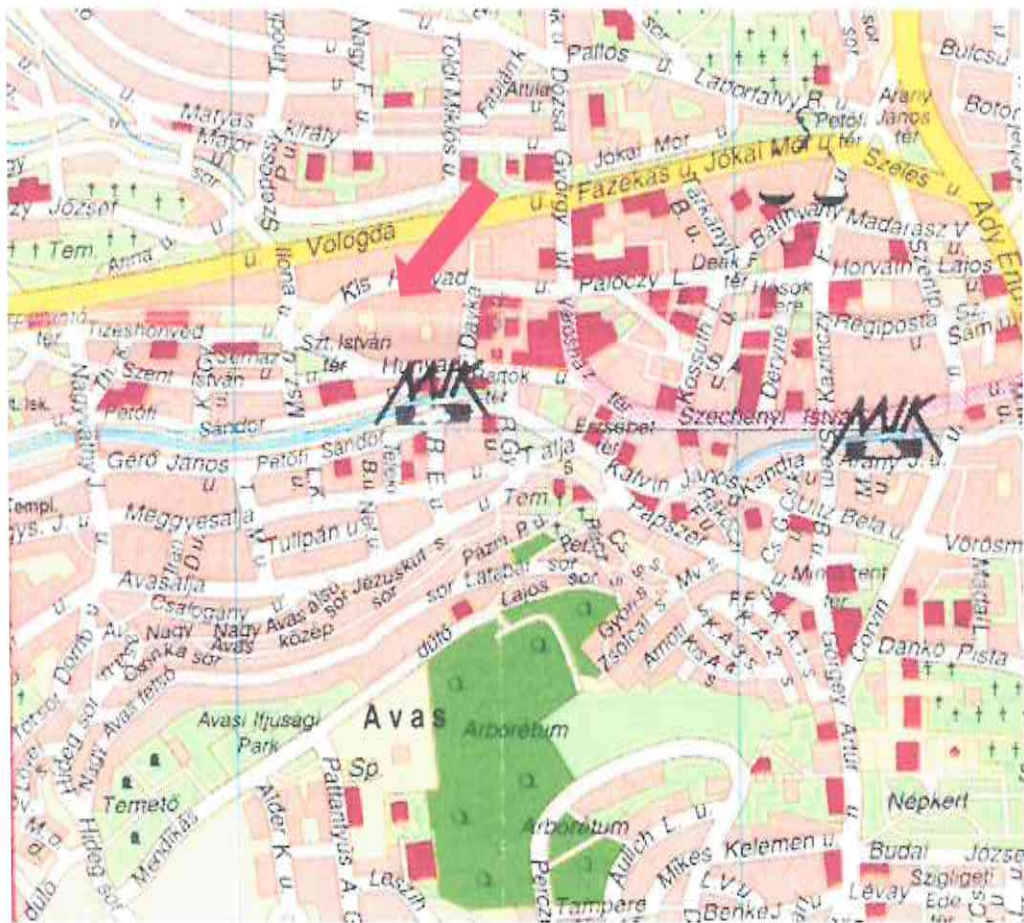
Készítette:



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



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





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21254/2023

2023.03.07

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 48/A/5 helyrajzi szám

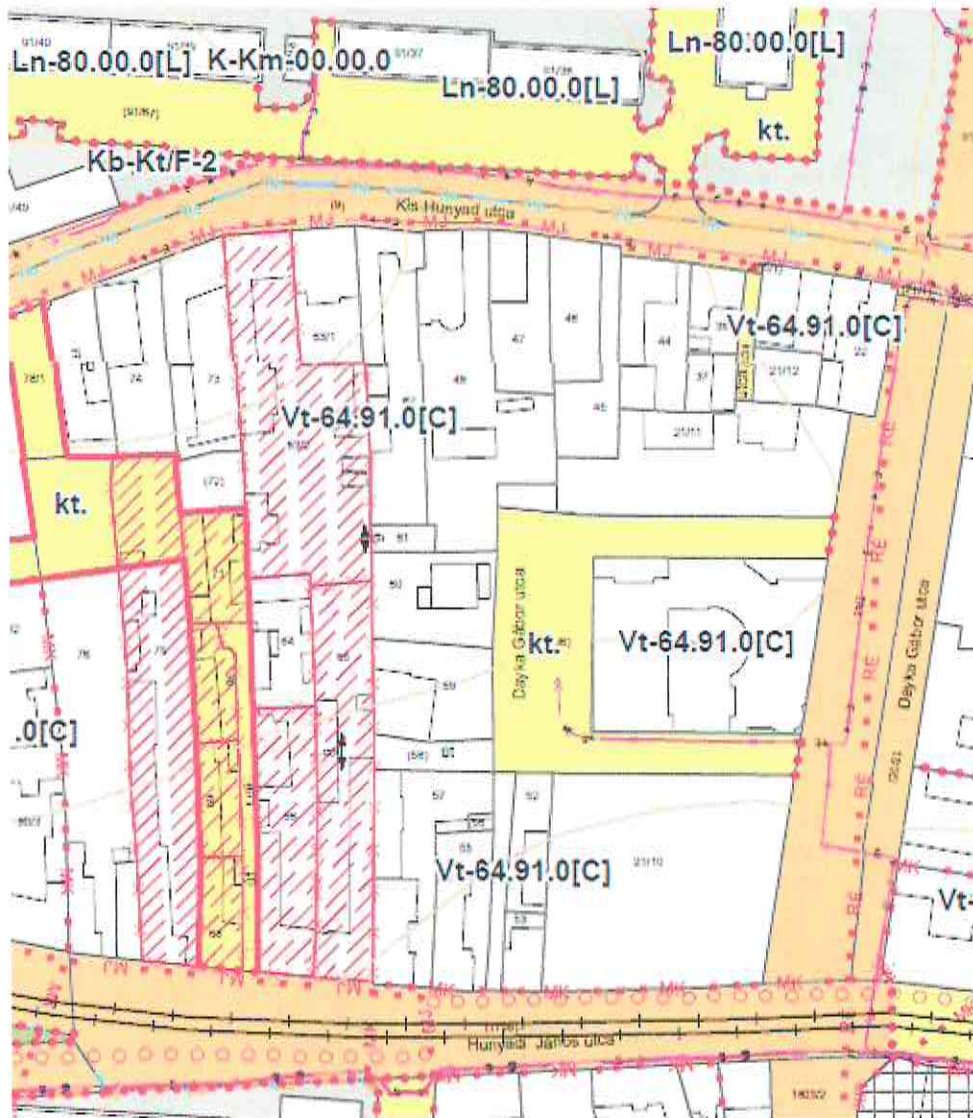
társasház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Kis-Hunyad utca 33. ép:B, földszint, ajtó:2; "felújításgálat alatt"					
I. RÉSZ					
1. Az egyes önálló ingatlan adatai:					
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/lél	szemeli hányad	tulajdoni forma	
lakás	48	1 1	181/1000	önkormányzati	
Bejegyző határozat: 60575/2003.06.30					
2. bejegyző határozat: 28727/1991.05.03					
Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek:					
II. RÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 60575/2003.06.30					
jogzám: jogutódlás					
jogállás: tulajdonos					
név: MISKOLC MEGYEI JÓGÚ 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.

TULAJDONI LAP VÉGE







Utcakép



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Udvar



Udvar



Udvar



Előtér



Előtér



Konyha



Konyha



Konyha



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba



Fürdőszoba – villanybojler



Szoba 1



Szoba 1



Szoba 1



Szoba 1 nyílászáró



Szoba 2



Szoba 2



Szoba 2 nyílászáró

AVDH Bélyegző

Végső Ingatlanügynökség Kft.

3530 Miskolc,

Széchenyi u. 36. I. em.



**A 3530 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA 22. Fsz/1. SZÁM ALATTI,
2464/A/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Készítette: Végső Balázs
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20
Készült: Miskolc, 2024.04.22.

Az értékbecslés fordulónapja:

2024. április 22.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

4.1 Megbízás tárgya

4.2 Adatszolgáltatások

4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

5.2 Közművek

5.3 Környezet

5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

8.1. számítási táblázatok

8.2. fotók

8.3. település térkép

8.4. tulajdoni lap

8.5. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc I. Kerület
HRSZ:	2464/A/1
Terület	55 m ²
Jelleg	Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények	A társasház 2 lépcsőháza tagolódik
Állapota	Gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Összközműves

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	üres lakás / jelenleg nem lakható
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	felújítás után lakható, kiadható

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap
Értékelés fordulónapja:	2024.04.22.	
Ingatlan piaci értéke:	16 600 000 Ft	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tizenhatmillió - hatszázezer forint	
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Átlagos értékesítés	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

**Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.
A megállapított érték, az ÁFÁ-t tartalmazza.**

Készítette: Végső Balázs
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20



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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Végső Ingatlanügynökség Kft. elvégezte a Miskolc I. Kerület, Széchenyi István út 22. földszint. 1 ajtó. hrsz.: 2464/A/1 alatti, összesen 55 m² –es lakás megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **Miskolc I. Kerület, Széchenyi István út 22. földszint 1 ajtó. hrsz.: 2464/A/1 alatti ingatlan értékbecslésére vonatkozik**, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- E-hiteles tulajdoni lap másolatát 2024. 04.09-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2024. április 16-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és a kapott méretek ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2024.04.09-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc I. Kerület	belterület
Hrsz:	2464/A/1

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe:	55 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Széljegy	nincs bejegyzés

Tulajdoni lap III. része:

nem tartalmaz bejegyzést

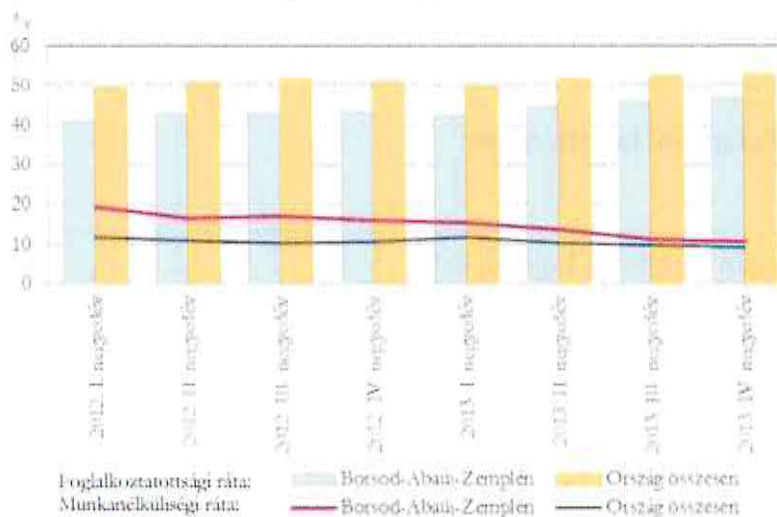
5.2 Közművek

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

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenczede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc Észak-Magyarország legnagyobb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 159 554 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb).

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükk Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja.

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernádösszeolvadó völgy síkjá, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. A belterületi rész szélessége kelet-nyugat irányban 19 km, észak-dél irányban 10 km.[6] Mai felszíne – a kéregszerkezeti mozgások eredményeként – lépcsőzetes felépítésű. Keletről nyugat felé 30 km kiterjedésű, amin belül négy „lépcső” figyelhető meg; a magasságkülönbség eléri a 800 métert.

A 2022-es népszámlálás alapján Miskolcnak 147 533 lakosa volt, a népsűrűség 708,8 fő/km². 2014. január 1-jén a lakosságszám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9% evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt.[8] Miskolc népességszámának változása 1850-től napjainkig:



Miskolc népessége az 1980-as évek közepe óta folyamatosan csökken. Népességének történelmi csúcsa 1985-ben volt amikor is 211.645 fő élt Borsod megye székhelyén. Az

elmúlt évtizedek csökkenési ütemét figyelembe véve a demográfusok számításai szerint Miskolc lakossága 2030-ra 120.000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	145 248 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Belváros
Környezete:	Környezetében társasházi lakások, üzletek, éttermek találhatóak
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról megközelíthető
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz, villamos
Utca burkolata:	aszfaltos, térkövezett
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	Nyugati
Jelenlegi hasznosítás:	A lakás jelenlegi állapotában nem lakható, mivel mind műszaki mind esztétikai állapota teljes felújítást igényel.

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan jól ellátott terület. Tömegközlekedés (busz, villamos) elérhető közelségben.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosának sétáló utcájában, a Széchenyi utcában található. Közvetlen szomszédságában található a Miskolci Nemzeti Színház.

A társasház két lépcsőháza tagolódik és két utcáról is megközelíthető. A Széchenyi és a Kandia utca felől. Az értékelt lakás az 1-es lépcsőházban, a földszinten található. A lakás üres, jelenlegi állapotát tekintve nem lakható, teljes felújítást igényel.

A lakás fűtését konvektorok biztosították, de ezek gyenge/hiányos állapotban vannak. A konyha és fürdőszoba sem használható. A lakásban a festés és vakolás levált, az aljzat pl a parketta felvált, cseréire szorul. A fürdőszoba mennyezete alátámasztva. A közműórák meglétét a fotómellékletben rögzítettük.

A hozam elvű értékelésben, számoltunk egy várható felújítási költséggel is, mivel az ingatlan jelen állapotában nem kiadható. A becsült hozadéki értékéből kivontuk a várható felújítási költséget, így kaptuk meg a becsült hozamértéket. (mellékelt táblázat szerint) A végső értéket piaci összehasonlító értékeléssel határoztuk meg, mivel ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

Építési ideje: Lakóépület	1910
Szintek száma	Földszint + 3 emelet
Alapozás/szigetelés	Vasbeton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Vasbeton
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Magastető, cserép fedéssel
Homlokzatok	Vakolt / gyenge állapot
Nyílászárók	eredeti fa ablakok, gyenge állapotban
Falburkolatok	festett, csempézett / gyenge állapot
Padló burkolatok	Parketta, kerámia, beton / gyenge
Fűtés, melegvíz-ellátás	Konvektoros fűtés, gyenge állapotban, melegvíz gáz átfolyós –gyenge műszaki állapot
Műszaki állapot	A lakás műszaki állapotát tekintve hiányos és gyenge, teljes felújítást igényel.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői

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

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
elhelyezkedés	kihasználatlanság / állapot
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
felújítás utáni bérbeadás	állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszereket alkalmazhatunk: Hozam elvű és Piaci összehasonlító értékelést. **A ingatlanok értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat valamint az ingatlan jelen állapotában nem kiadható.**

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	16 616 460 Ft
Súlyozás	100%
Ingatlan értéke hozam elvű értékeléssel	9 952 706 Ft
Súlyozás	0%
Összesített érték kerekítve	16 600 000 Ft

Fentiek alapján a **Miskolc I. kerület, Széchenyi István út 22. földszint 1 ajtó hrsz.: 2464/A/1 alatti ingatlan piaci értékét** a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

16 600 000,- Ft

azaz **Tizenhatmillió - hatszázezerforint** összegre becsüljük.

A megállapított érték, az ÁFÁ-t tartalmazza.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.0 MELLÉKLETEK

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.1 Számítási táblázatok

Alapterület számítás

3501. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. földszint 1. hrsz.: 2464/A/1				
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Állapot	Redukált alapterület
Ingatlan mérete				
Konyha	11,37	1,00	gyenge	11,37
Szoba	23,45	1,00	gyenge	23,45
Háló	11,39	1,00	gyenge	11,39
Közlekedő	1,77	1,00	gyenge	1,77
Kamra	1,77	1,00	gyenge	1,77
Fürdőszoba	5,40	1,00	gyenge	5,40
Ingatlan mérete összesen:	55,15			55,15

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3501, Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. földszint 1. hrsz.: 2464/A/1	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Zsolcai kapu	Miskolc Hatvanötösök útja
Alapterület	55	52	108	75	63
Érték		22 900 000	47 000 000	25 700 000	25 800 000
Fajl. érték		440 385	435 185	342 667	409 524
Építési idő	1910	1940	1912	1965	1920
Leírás		Miskolc Széchenyi utcában, 2 emeletes téglalépcsőház 2. emeltén, 52 nm-es 1,5 szobás lakás. Nagy belmagasságú lakás, cirkó gáz fűtéses, jó esztétikai és műszaki állapotú. Kínálati adat	Miskolc Széchenyi utcában, 3 emeletes téglalépcsőház 1. emeltén, 108 nm-es 4 szobás, erkélyes lakás. Nagy belmagasságú lakás, cirkó gáz fűtéses, átlagos esztétikai és jó műszaki állapotú. Kínálati adat	Miskolc Zsolcai kapu elején, 3 emeletes, gyenge állapotú téglalépcsőház földszintjén, 75 nm-es 2 szobás lakás. Átlagos belmagasságú lakás, gázkonvektoros fűtéses, jó esztétikai és átlagos műszaki állapotú. Lift és erkély nincs. Realizált adat	Miskolc Zsolcai kapu elején, 2 emeletes téglalépcsőház földszintjén, 64 nm-es 2 szobás lakás. Átlagos belmagasságú lakás, gázcirkó fűtéses, átlagos esztétikai és átlagos műszaki állapotú. Lift és erkély nincs. Realizált adat
Dátum		2024. április	2024. április	2023. május	2023. július
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	5%	5%
Fajl. alapérték		396 346	391 667	359 800	430 000
		KORREKCIÓK			
Felhelyezkedés				5%	5%
Emeleti elhelyezkedés		5%	-5%		
Alapterület			10%	5%	5%
Kor				-5%	
Falazat					
Esztétikai állapot		-10%	-10%	-15%	-10%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-10%	-10%
Jogi jelleg					
Épület állapota		-5%	-5%		-5%
Lift				-5%	
Erkély				-5%	
Korr. összesen		-25%	-35%	-20%	-15%
Fajlagos érték	301 296	297 260	254 563	287 840	365 500
Érték összesen		16 616 460 Ft			
Kerekített érték		16 600 000 Ft			

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

Bérleti díj számítás

	Ingtatlan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3501. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. földszint	Miskolc Hunyadi u.	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Kishunyad u.
Alapterület	55	58	110	50
Bérleti díj		115 000	250 000	140 000
Fajl. érték		1 983	2 273	2 800
Megnevezés		Miskolc belvárosában, 58 nm -es 1 szobás, 3 emeletes lépcsőház 2. emeltén található téglalakás. Fűtése gáz cirkó, erkély van. Átlagos műszaki, jó esztétikai állapot. Kínálati adat	Miskolc belvárosában, 119 nm -es 4 szobás, 3 emeletes lépcsőház 1. emeltén található téglalakás. Fűtése gáz cirkó, erkély van. Átlagos műszaki, jó esztétikai állapot. Realizált adat	Miskolc belvárosában, 50 nm -es 2 szobás, 3 emeletes lépcsőház 1. emeltén található erkélyes téglalakás. Fűtése gáz cirkó. Jó műszaki, jó esztétikai állapot. Lift van. Realizált adat
Dátum		2024. apr..	2024. jan..	2023. dec..
Kínálat miatt korrekció		-10%		
Fajl. alapérték		1 784	2 273	2 800
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		5%		5%
Alapterület			5%	
Emelet		5%	-5%	-5%
Állapot		-5%	-5%	-10%
Jelleg				
Lift				-5%
Erkély		-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		0%	-10%	-20%
Fajlagos érték	2 023	1 784	2 045	2 240

Felújítási kalkuláció

3501. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. földszint 1. hrsz.: 2464/A/1

Megnevezés	Alapterület	Felújítási ár Ft/m ²	Állapot	Redukált alapterület
Alapterületek				
Lakás	55,15	100 000 Ft	gyenge	5 515 000,00 Ft

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		3501. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. földszint 1. hrsz.: 2464/A/1						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejárat [év]	Kihasz-náltság [%]	Havi nettó bevétel a kihasz-náltság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasz-náltság függvényében [Ft/év]
			[€/m ² /hó] [€/db/hó]	[Ft/m ² /hó] [Ft/db/hó]				
Bérbeadható területek	55	55	5,1	2 023	0	85%	94 848 Ft	1 138 174 Ft
			0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	55	55					94 848 Ft	1 138 174 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama	394 HUF / EUR (MNB, 2024.04.hó. -i árfolyamon)							
Tőkésítési ráta	6,00%						0,06	
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség	2,00%					1 897 Ft	22 763 Ft	
Bérbeadót terhelő fenntartási alap	1,00%					948 Ft	11 382 Ft	
Bérbeadót terhelő egyéb költség	2,00%					1 897 Ft	22 763 Ft	
Iparűzési adó	2,00%					1 897 Ft	22 763 Ft	
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	1100 Ft/m ² /év					5 055 Ft	60 665 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							140 337 Ft	
Átmeneti periódikus üresedés	2 havi bérelti díj		5 évente		0,1605703	189 696 Ft	30 459 Ft	
Beruházások	1 000 Ft/m ²		5 évente		0,1605703	55 150 Ft	8 855 Ft	
Ingatlanügynöki díjak	2 havi bérelti díj		5 évente		0,1605703	189 696 Ft	30 459 Ft	
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN							69 774 Ft	
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT							928 062 Ft	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK						15 467 706 Ft		
Felújítási költség (közepes állapotra)						5 515 000 Ft		
Jelenlegi becsült érték						9 952 706 Ft		
A lakást jelenlegi állapotában nem lehet kiadni. Az értékelésben, egy átlagos műszaki és esztétikai állapototól számoltunk, működő közművekkel, fűtéssel, hideg/melegvíz ellátással.								

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Épület homlokzata



Belső homlokzat



Lakás bejárata



Lakás bejárata



Konyha



Konyha



Szoba



Szoba



Közlekedő



Fürdő-WC



Tároló



Fürdő mennyezet alátámasztása



Konvektor



Konyhai mosogató



Gázóra



vízóra



villanyóra

8.3 Település térkép

GPS: 48.102488, 20.783000

Országon belüli elhelyezkedés



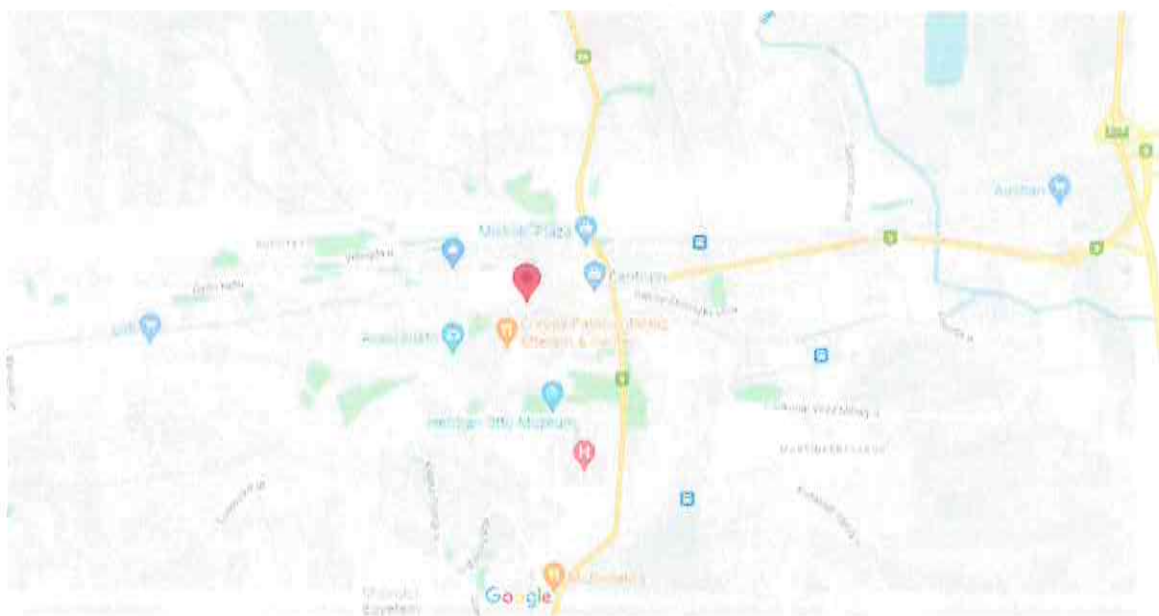
Megyén belüli elhelyezkedés



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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8,4 Tulajdoni lap

Elektronikus átírta:

Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal

Szignó

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Közműhivatal
3325 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/35133/2024

2024.04.09

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2464/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

3501 MISKOLC I.KERÜLET Széchenyi István utca 22. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

ILRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	55	1 0	182/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 77399/2005.11.16

2. bejegyző határozat: 31238/1995.02.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31238/1995.02.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

ILRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 23/1000-ról 182/10000-re változott.

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

8.5 Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végső érték számítása

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

Költség alapú értékelés

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

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

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

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni függetlenül azok jelenlegi hasznosságától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozást, a kivitelezést, a beruházást és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

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

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

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

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségeiből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósan feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az érték meghatározásnál figyelembe vettük.

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

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

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

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

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

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

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házzámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárában szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes eszközként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészen, vagy annak egyes részleteiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk.

szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője a kölcsönigénylő, a szakértő megbízó.
2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti érték meghatározása
3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza
4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitétele forgalmi érték meghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.
5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan hasznosítására vonatkozó része tartalmazza
6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti érték meghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlanok az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

tartalmazza

16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonlító adatok tartalmazzák

17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza

18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.

19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.

b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.

c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 naponál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként

2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült

3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkiadvány, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében

4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében

5. az ingatlan bemutatás külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”

Elidegenítési és terhelési tilalom

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

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

Értékbecslés fordulónapja

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVFOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakoszobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál,

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

hogyan pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfélvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építéskor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlanhoz kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Nettó alapterület

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

Osztatlan közös tulajdon

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

Összehasonlító adat

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

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvízellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázfűtéssel) rendelkezik.”

Redukált alapterület

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

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12

négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

- „Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek
- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
 - b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
 - c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
 - d) melegpadlója van; továbbá
 - e) fűthető; végül
 - f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

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

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

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

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

Telek

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

Terhelés

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

Tulajdoni lap

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

Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

AVDH Bélyegző

Végső Ingatlanügynökség Kft.

3530 Miskolc,

Széchenyi u. 36. I. em.



**A 3530 MISKOLC, SZÉCHENYI ISTVÁN UTCA 22.1./4. SZÁM ALATTI,
2464/A/9 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBESZLÉSE**

Készítette: Végső Balázs
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20
Készült: Miskolc, 2024.04.22.

Az értékbecslés fordulónapja:	2024. április 22.
--------------------------------------	--------------------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. tulajdoni lap
- 8.5. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
-----------------------------------	-------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc I. Kerület
HRSZ:	2464/A/9
Terület	74 m ²
Jelleg	Társasház

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények	A társasház 2 lépcsőháza tagolódik
Állapota	Gyenge / felújítandó
Közművesítettség:	Összközműves – gázóra leszerelve

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	üres lakás / jelenleg nem lakható
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	felújítás után lakható, kiadható

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap
Értékelés fordulónapja:	2024.04.22.	
Ingatlan piaci értéke:	21 300 000 Ft	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Huszonegymillió - háromszázezer forint	
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Átlagos értékesítés	Értékvesztés nem várható

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

**Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.
A megállapított érték, az ÁFÁ-t tartalmazza.**

Készítette: Végső Balázs
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20



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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a Végső Ingatlanügynökség Kft. elvégezte a Miskolc I. Kerület, Széchenyi István út 22. 1/4. hrsz.: 2464/A/9 alatti, összesen 74 m² –es lakás megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **Miskolc I. Kerület, Széchenyi István út 22. 1/4 hrsz.: 2464/A/9 alatti ingatlan értékbecslésére vonatkozik**, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- E-hiteles tulajdoni lap másolatát 2024. 04.09-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2024. április 16-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és a kapott méretek ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Közzétett Földhivatal által 2024.04.09-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc I. Kerület	belterület
Hrsz:	2464/A/9

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Lakás
Területe:	74 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad, Jogosultak neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Széljegy	nincs bejegyzés

Tulajdoni lap III. része:

nem tartalmaz bejegyzést

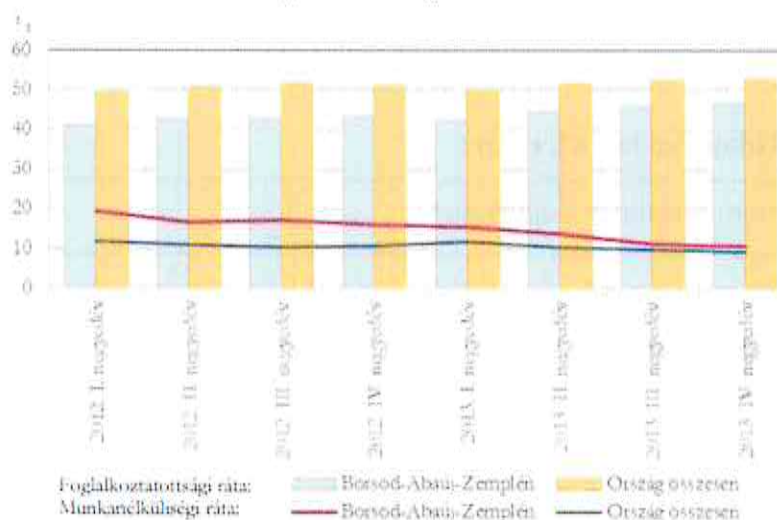
5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakozott, egyedileg nem mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakozott

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenctizede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, demográfia, földrajzi környezet:

Miskolc Észak-Magyarország legnagyobb városa, Borsod-Abaúj-Zemplén megye és a Miskolci járás székhelye. Magyarország negyedik legnépesebb városa Budapest, Debrecen és Szeged után, 159 554 fővel (agglomerációval együtt Budapest és Debrecen után a harmadik legnagyobb).

A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekszik erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükki Nemzeti Park. A régió vezető városaként az ennek megfelelő funkciókat is betölti; egyetemi város, a megye és környéke gazdasági, oktatási, kulturális központja.

A város a Bükk-vidék keleti részén, abba „beágyazódva”, a Szinva, Hejő és a Sajó völgyében, különböző természeti és gazdasági tájegységek találkozásánál épült. A város kivételes szépségét e csodás fekvése miatt is köszönheti. A Sajó, a Bódva és a Hernádösszeolvadó völgyisíkja, a Miskolci kapu ősidők óta jelentős áru- és személyforgalom színtere.

Miskolc területe 236,68 km², ebből 58,02 km² a belterület és 178,66 km² a külterület. A belterületi rész szélessége kelet-nyugat irányban 19 km, észak-dél irányban 10 km.[6] Mai felszíne – a kéregszerkezeti mozgások eredményeként – lépcsőzetes felépítésű. Keletről nyugat felé 30 km kiterjedésű, amin belül négy „lépcső” figyelhető meg; a magasságkülönbség eléri a 800 métert.

A 2022-es népszámlálás alapján Miskolcnak 147 533 lakosa volt, a népsűrűség 708,8 fő/km². 2014. január 1-jén a lakosság szám 161 265 volt. A városban 76 649 lakás van. A lakosságból 84,6% magyar, 3,2% roma, 0,5% német, 0,3% szlovák, 0,1% görög. A vallás szerinti megoszlás: 23,9% római katolikus, 15,3% református, 3,9% görög katolikus, 0,9% evangélikus, 0,1% izraelita, 1,6% egyéb vallású, 18,4% nem tartozik vallási közösséghez, felekezethez, 30,5% nem válaszolt.[8] Miskolc népességszámának változása 1850-től napjainkig:



Miskolc népessége az 1980-as évek közepe óta folyamatosan csökken. Népségének történelmi csúcsa 1985-ben volt amikor is 211.645 fő élt Borsod megye székhelyén. Az elmúlt évtizedek csökkenési ütemét figyelembe véve a demográfusok számításai szerint Miskolc lakossága 2030-ra 120.000 főre is csökkenhet.

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	145 248 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Belváros
Környezete:	Környezetében társasházi lakások, üzletek, éttermek találhatóak
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról megközelíthető
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz, villamos
Utca burkolata:	aszfaltos, térkövezett
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	Nyugati
Jelenlegi hasznosítás:	A lakás jelenlegi állapotában nem lakható, mivel mind műszaki mind esztétikai állapota teljes felújítást igényel.

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan jól ellátott terület. Tömegközlekedés (busz, villamos) elérhető közelségben.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan Miskolc belvárosának sétáló utcájában, a Széchenyi utcában található. Közvetlen szomszédságában található a Miskolci Nemzeti Színház.

A társasház két lépcsőháza tagolódik és két utcáról is megközelíthető, a Széchenyi és a Kandia utca felől. Az értékelt lakás az 2-es lépcsőházban, az első emelten található. A lakás üres, jelenlegi állapotát tekintve nem lakható, teljes felújítást igényel.

A lakás fűtését konvektorok biztosították, de ezek gyenge/hiányos állapotban vannak. A konyha és fürdőszoba sem használható. A lakásban a festés és vakolás levált, az aljzat pl a parketta felvált, cseréire szorul. A gázóra le lett szerve, a többi óra meglétét a fotómellékletben rögzítettük.

Építési ideje: Lakóépület	1910
Szintek száma	Földszint + 3 emelet
Alapozás/szigetelés	Vasbeton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Vasbeton
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Magastető, cserép fedéssel
Homlokzatok	Vakolt / gyenge állapot
Nyílászárók	eredeti fa ablakok, gyenge állapotban
Falburkolatok	festett, csempézett / gyenge állapot
Padló burkolatok	Parketta, kerámia, beton / gyenge
Fűtés, melegvíz-ellátás	Konvektoros fűtés, gyenge állapotban, melegvíz villanybojler
Műszaki állapot	A lakás műszaki állapotát tekintve hiányos és gyenge, teljes felújítást igényel.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknevelő és értékcsökkentő tényezők

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

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
elhelyezkedés	kihasználatlanság / állapot
	VESZÉLYEK (THREATS)
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	
felújítás utáni bérbeadás	állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszereket alkalmazhatunk: Hozam elvű és Piaci összehasonlító értékelést. A ingatlanok értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	21 296 460 Ft
Súlyozás	100%
Ingatlan értéke hozam elvű értékeléssel	13 437 506 FT
Súlyozás	0%
Összesített érték kerekítve	21 300 000 Ft

Fentiek alapján a **Miskolc I. kerület, Széchenyi István út 22. 1/4 hrsz.: 2464/A/9 alatti ingatlan piaci értékét** a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

21 300 000,- Ft

azaz **Huszonegymillió – háromszázezer forint** összegre becsüljük.

A megállapított érték, az ÁFÁ-t tartalmazza.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.0 MELLÉKLETEK

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.1 Számítási táblázatok

Alapterület számítás

3530. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. lh.2. 1/4. hrsz.: 2464/A/9				
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Állapot	Redukált alapterület
Ingatlan mérete				
Előszoba	6,32	1,00	gyenge	6,32
Konyha	10,42	1,00	gyenge	10,42
Fürdőszoba	4,74	1,00	gyenge	4,74
Kamra	4,32	1,00	gyenge	4,32
Tároló	4,30	1,00	gyenge	4,30
Szoba	22,32	1,00	gyenge	22,32
Szoba	22,04	1,00	gyenge	22,04
Ingatlan mérete összesen:	74,46			74,46

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingtatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3530, Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. lh.2. 1/4. hrsz.: 2464/A/9	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Zsolcai kapu	Miskolc Hatvanötösök útja
Alapterület	74	52	108	75	63
Érték		22 900 000	47 000 000	25 700 000	25 800 000
Fajl. érték		440 385	435 185	342 667	409 524
Építési idő	1910	1940	1912	1965	1920
Leírás		Miskolc Széchenyi utcában, 2 emeletes tégla lépcsőház 2. emeltén, 52 nm -es 1,5 szobás lakás. Nagy belmagasságú lakás, cirkó gáz fűtéses, jó esztétikai és műszaki állapotú. Kínálati adat	Miskolc Széchenyi utcában, 3 emeletes tégla, jó állapotú lítes lépcsőház 1. emeltén, 108 nm -es 4 szobás, erkélyes lakás. Nagy belmagasságú lakás, cirkó gáz fűtéses, átlagos esztétikai és jó műszaki állapotú. Kínálati adat	Miskolc Zsolcai kapu elején, 3 emeletes tégla lépcsőház földszintjén, 75 nm -es 2 szobás lakás. Átlagos belmagasságú lakás, gázkonvektoros fűtéses, jó esztétikai és átlagos műszaki állapotú. Lift és erkély nincs. Realizált adat	Miskolc Zsolcai kapu elején, 2 emeletes tégla lépcsőház földszintjén, 64 nm -es 2 szobás lakás. Átlagos belmagasságú lakás, gázcirkó fűtéses, átlagos esztétikai és átlagos műszaki állapotú. Lift és erkély nincs. Realizált adat
Dátum		2024. április	2024. április	2023. május	2023. július
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	5%	5%
Fajl. alapérték		396 346	391 667	359 800	430 000
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés				5%	5%
Emeleti elhelyezkedés				5%	5%
Alapterület		-5%	5%		-5%
Kor				-5%	
Falazat					
Esztétikai állapot		-10%	-10%	-15%	-10%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-10%	-10%
Jogi jelleg					
Épület állapota		-5%	-5%		-5%
Lift			-5%		
Erkély			-5%		
Korr. összesen		-35%	-35%	-20%	-20%
Fajlagos érték	286 012	257 625	254 583	287 840	344 000
Érték összesen		21 296 460 Ft			
Kerekített érték		21 300 000 Ft			

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

Bérelti díj számítás

	Ingtalan	Adat 1	Adat2	Adat 3
Cím	3530. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. lh.2.	Miskolc Hunyadi u.	Miskolc Széchenyi u.	Miskolc Kishunyad u.
Alapterület	74	58	110	50
Bérelti díj		115 000	250 000	140 000
Fajl. érték		1 983	2 273	2 800
Megnevezés		Miskolc belvárosában, 58 nm -es 1 szobás, 3 emeletes lépcsőház 2. emeltén található téglalakás. Fűtése gáz cirkó, erkély van. Átlagos műszaki, jó esztétikai állapot. Kínálati adat	Miskolc belvárosában, 119 nm -es 4 szobás, 3 emeletes lépcsőház 1. emeltén található téglalakás. Fűtése gáz cirkó, erkély van. Átlagos műszaki, jó esztétikai állapot. Realizált adat	Miskolc belvárosában, 50 nm -es 2 szobás, 3 emeletes lépcsőház 1. emeltén található erkélyes téglalakás. Fűtése gáz cirkó. Jó műszaki, jó esztétikai állapot. Lift van. Realizált adat
Dátum		2024. ápr..	2024. jan..	2023. dec..
Kínálat miatt korrekció		-10%		
Fajl. alapérték		1 784	2 273	2 800
KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés		5%		5%
Alapterület			5%	
Emelet		5%	-5%	-5%
Állapot		-5%	-5%	-10%
Jelleg				
Lift				-5%
Erkély		-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		0%	-10%	-20%
Fajlagos érték	2 023	1 784	2 045	2 240

Felújítási kalkuláció

3530. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. lh.2. 1/4. hrsz.: 2464/A/9

Megnevezés	Alapterület	Felújítási ár Ft/m2	Állapot	Redukált alapterület
Alapterületek				
Lakás	74,46	100 000 Ft	gyenge	7 446 000,00 Ft

Hozamelvű értékelés								
Ingatlan címe:		3530. Miskolc I. Kerület, Széchenyi István utca 22. lh.2. 1/4. hrsz.: 2464/A/9						
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m ²]	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratára [év]	Kihhasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m ² /hó] [€/db/hó]	[Ft/m ² /hó] [Ft/db/hó]				
Bérbeadható területek	74	74	5,1	2 023	0	85%	128 057 Ft	1 536 690 Ft
			0,0	0	0	0%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	74	74					128 057 Ft	1 536 690 Ft
Input adatok II.					Kiadások			
MNB aktuális deviza árfolyama		394	HUF / EUR (MNB. 2024.04.hó. -i árfolyamon)					
Tőkésítési ráta		6,00%	0,06					
RENDSZERES KIADÁSOK							Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség		2,00%					2 561 Ft	30 734 Ft
Bérbeadót terhelő fenntartási alap		1,00%					1 281 Ft	15 367 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség		2,00%					2 561 Ft	30 734 Ft
Iparüzési adó		2,00%					2 561 Ft	30 734 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó		1100 Ft/m ² /év					6 826 Ft	81 906 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS								189 474 Ft
Átmeneti periódikus üresedés		2	havi bérelti díj	5	évente	0,1605703	256 115 Ft	41 124 Ft
Beruházások		1 000	Ft/m ²	5	évente	0,1605703	74 460 Ft	11 956 Ft
Ingatlanügynöki díjak		2	havi bérelti díj	5	évente	0,1605703	256 115 Ft	41 124 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN								94 205 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT								1 253 010 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK							20 883 506 Ft	
Felújítási költség (közepes állapotra)							7 446 000 Ft	
Jelenlegi becsült érték							13 437 506 Ft	
<p>A lakást jelenlegi állapotában nem lehet kiadni. Az értékelésben, egy átlagos műszaki és esztétikai állapotot számoltunk, működő közművekkel, fűtéssel, hideg/melegvíz ellátással.</p>								

Végző Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Épület homlokzata



Belső homlokzat



Lépcsőház



Lakás bejárata



Előszoba



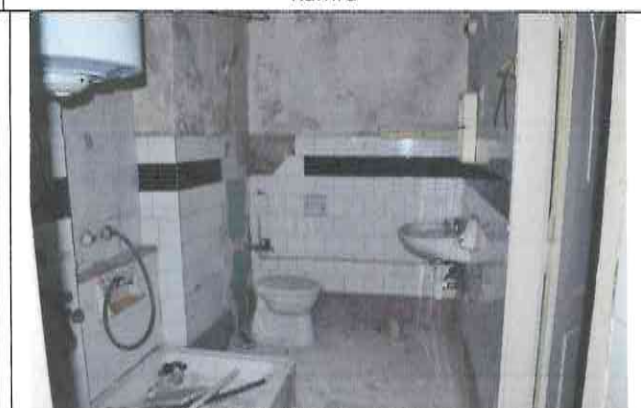
Konyha



Kamra



Tároló



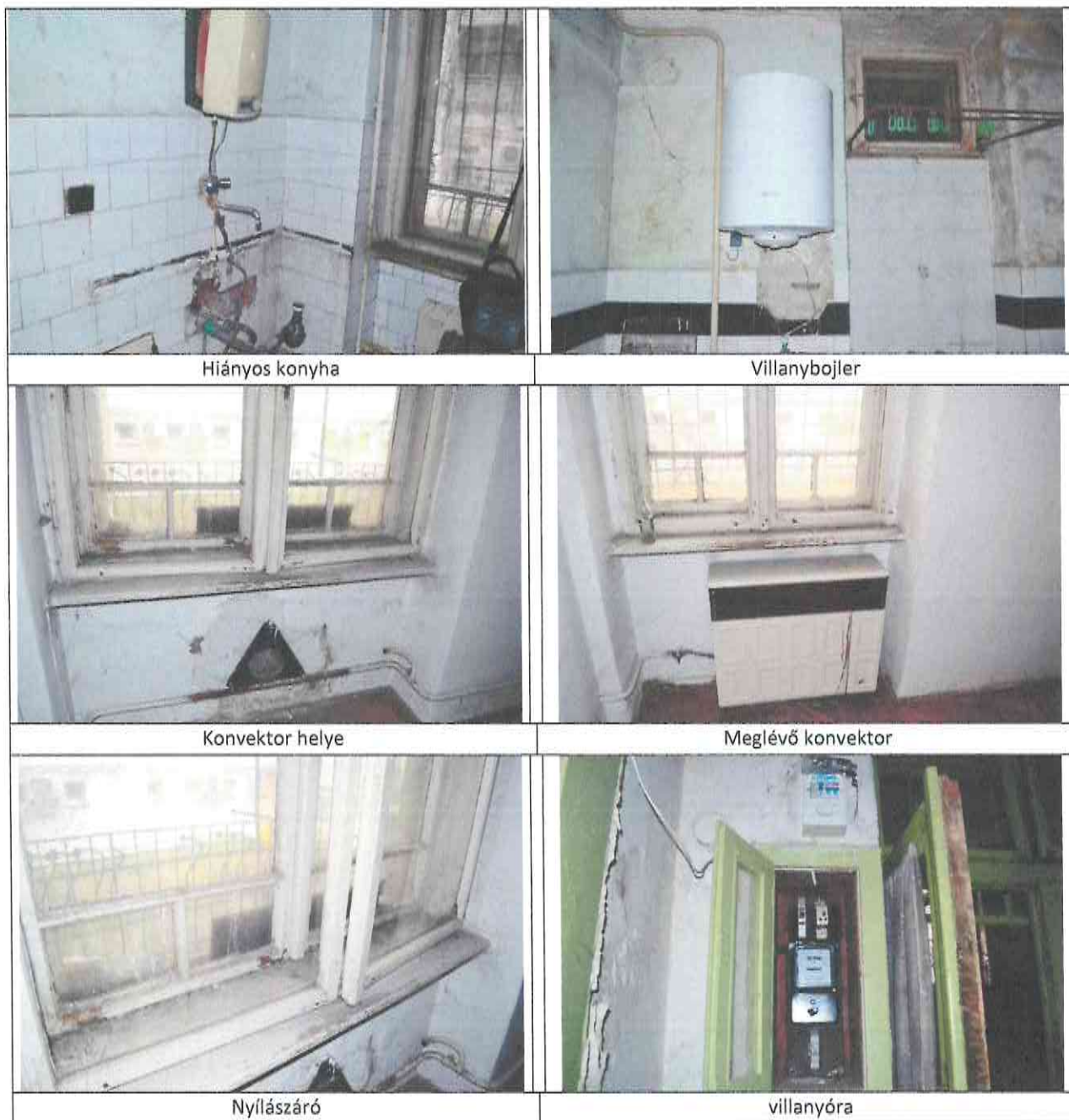
Fürdőszoba, WC



Szoba



Szoba



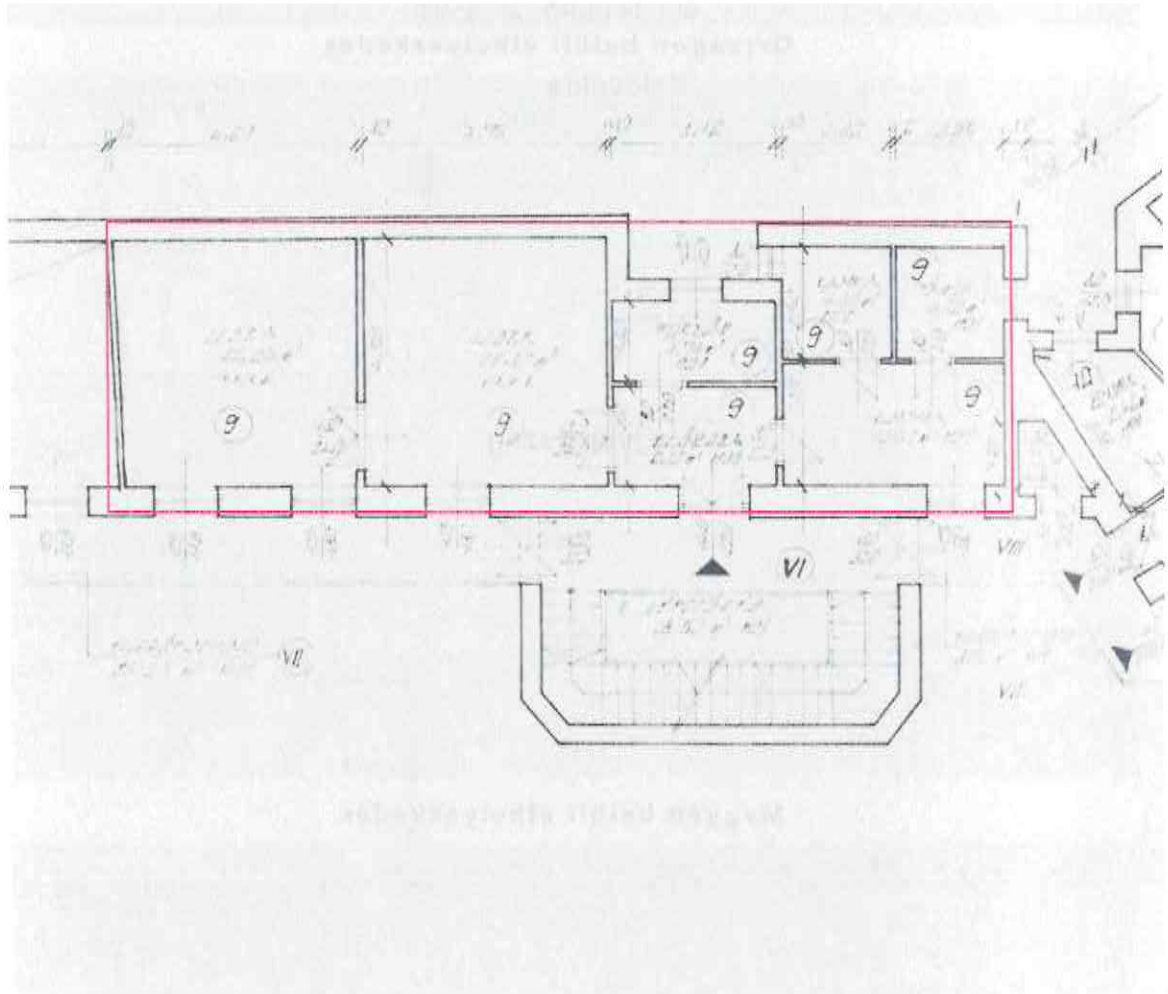


Leszerelt gázóra



Vízóra

Alaprajz



8.3 Település térkép

GPS: 48.102488, 20.783000

Országon belüli elhelyezkedés



Megyén belüli elhelyezkedés



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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

8,4 Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírva
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/35141/2024
2024.04.09

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület: 2464/A/9 helyrajzi szám

társasház különlap

3530 MISKOLC I. KERÜLET Széchenyi István ut 22. lh:2. i. emelet. ajtó:4.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	74	2 0	245/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 77399/2005.11.16

2. bejegyző határozat: 31238/1995.02.09

Társasház

As önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 312380/1995.02.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.

törzsszám: 15735605

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 32/1000-ról 245/10000-re változott.

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.

TULAJDONLAP VÉGE

8.5 Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgy ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végső érték számítása

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

Költség alapú értékelés

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

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

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

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

2. A felépítmény újrakepítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell előírni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újrakepítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb

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

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újrakepítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

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

4. Végző érték meghatározása

A felépítmény újrakepítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valóságnak feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valóságosságáért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

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

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

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

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

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

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárában szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

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

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

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

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

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

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

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

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza

7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza

8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja

9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként

10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza

11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.

12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre

Végző Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

a banki rendszerre

13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza

14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza

15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlanok az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalji megjegyzés tartalmazza

16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonló adatok tartalmazzák

17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belül fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza

18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használatokat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.

19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a teleken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.

b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.

c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként

2. azok a szerződéses és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült

3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervekivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében

4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében

5. az ingatlan bemutatás külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”

Elidegenítési és terhelési tilalom

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

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

Értékbecslés fordulónapja

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVÓFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakoszobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

Végso Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pincszinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értébecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értébecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingtatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtűzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építéskor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Nettó alapterület

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

Osztatlan közös tulajdon

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

Összehasonlító adat

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

Összkomfortos

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

Redukált alapterület

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

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12

négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

Végző Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

Tel: 46/508-317, 06-30/3307-184, E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

-
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
d) melegpadlója van; továbbá
e) fűthető; végül
f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglet

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

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

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

Telek

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

Terhelés

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

Tulajdoni lap

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

Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.