



Miskolc Holding

A Miskolc-i csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingatlankezelési Igazgatóság
3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.
iktatószám: MH-IGI-007127-3/2020



**MISKOLC, Rác Ádám utca 29. sz. alatti
20617/2/A/19 helyrajzi számú**

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Rácz Ádám utca 29. földszint
Helyrajzi szám	20617/2/A/19
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	üzlethelyiség
Terület nagyság	64 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Értékelt érdekeltség	tulajdonjog
Az értékelés célja	piaci forgalmi érték megállapítása
Az értékelés módszere	piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló
Helyszíni szemle időpontja	2024. április 29.
A szakvélemény érvényessége	90 nap

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

12.400.000.- Ft,

azaz

Tizenkettőmillió-négyszázezer forint,
(mely esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2024. április 30.

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 ingatlanok ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása
- 2.3 Az ingatlan bemutatása
- 2.4 Jogi szempontok
- 2.5 A hasznosítás szempontjai

3. Értékmegállapítás

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

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2024.04.22.)
- 3. számú: digitális térkép
- 4. számú: műholdas kép
- 5. számú: szabályozási terv részlet
- 6. számú: alaprajz
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc III. kerület belterület, Miskolc, Rác Ádám utca 29. földszint, 20617/2/A/19 helyrajzi számú, "üzlethelyiség" 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 2024. április 29-én lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a takarnetes rendszer (nem hiteles) tulajdoni lapja, valamint saját értékesítési adatbázisunk alapján készítettem el.

1.5 Feltételezések és érvényességi feltételek:

- A rendelkezésemre bocsátott, valamint beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk, - melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a tudomásom szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottan tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlanok 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 vállalok 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 180 napig tartom érvényesnek.

1.6 Irat- és dokumentációkezelés:

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

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlanok azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal* 2024.04.22-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

Az ingatlanra vonatkozó általános adatok:

Cím:	3532 Miskolc, Rácz Ádám utca 29. földszint
Helyrajzi szám:	Miskolc III. kerület belterület 20617/2/A/19
Területe:	64 m ²
Megnevezése:	üzlethelyiség
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Társasház:	igen
Terhek:	nincs

2.2. A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:

Az ingatlan Miskolcon, a Győri kapu városrészben fekszik. A környezetében 4 emeletes téglapépítésű társasházak és családi házak találhatóak. A környék csendes, tiszta, rendezett. A jellemzően családi házas övezetnek köszönhetően, sok zöld felület található, a társasházak között is fák, füves, bokros, gondozott parkok vannak. Tágabb környezetében általános iskola, szakközépiskola, a B.A.Z. Megyei Szociális Gyermekvédelmi Központ, kollégium található. Az ingatlan közvetlen környezetében étterem, ABC, gyógyszertár, orvosi rendelő és egyéb szolgáltató egységek vannak. Az ingatlan közvetlen szomszédjai északról és keletről 3 és 4 emeletes társasházi lakások, délről egy pihenőpark, nyugatról a volt Tiszavirág étterem. Az ingatlan egészének megközelítése kiváló. Úgy gyalogosan, mint gépkocsival aszfaltozott úton közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolata is kiválóan jellemezhető, hiszen villamos és autóbuszmegálló az épülettől 100 m-en belül elérhető.

2.3 Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan egy 424 m² nagyságú telken fekszik, mely társasházi közös tulajdonban van. Az épület - amelyben az értékelendő ingatlan található - sík fekvésű, két lépcsőházas ingatlan, amely 18 lakásból, három nem lakás céljára szolgáló helyiségből és két óvóhelyből áll. A parkolás a ház előtt a lakók számára megoldott. Az üzlethelyiség a Rácz Ádám utca közepén a társasház földszintjén található, egy utcafronti illetve egy hátsó gazdasági bejárattal rendelkezik. Az ingatlan összközműves, a helyiségek fűtése régi gázkonvektorokkal megoldott. A külső nyílászárók még az eredetiek, korhadtak, elvetemedtek, nehezen záródnak. A belső nyílászárók faszerkezetű teli ajtók, szintén koruknak megfelelő állapotban. A padlóburkolat az eladótérben beltéri járólappal a többi helyiségben metlachi kő. A falburkolat részben festett, részben fali csempével burkolt, szennyezett. Az ingatlan több helyiségében rágcsálók nyomai láthatók. A szerelvények, berendezések, gépészeti és elektromos vezetékek gyenge műszaki állapotban vannak. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete 64 m², de a társasházi alapító okirat, műszaki leírás szerint tartozik hozzá egy 28,73 ~ 29 m²

nagyságú, pincszinten található raktár. Ezt a helyszíni szemlén látottak is alátámasztják, hiszen az üzlethelyiség közlekedőjéből nyílik a pincejáró. Ezért az ingatlan ún. redukált alapterületét $63,51 \text{ m}^2 + (28,73 \text{ m}^2 * 30\%) = 72,129 \sim 72 \text{ m}^2$ – ben veszem figyelembe.

2.4 Jogi szempontok

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

2.5 A hasznosítás szempontjai

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlan egészét jelenleg Ln-80.00.0(L) övezetbe sorolja.

- Ln - nagyvárosias lakóterület
- 8 Épületmagasság – 20,0 m
- 0 Beépítési mód – adottságtól függő
- 0 Megengedett legnagyobb beépítettség – kialakult/100%
- 0 Megengedett legkisebb zöldfelület – kialakult/0%
- 0 Kialakítható legkisebb telekterület – adottságtól függő
- (L) Lakótelepek

Nagyvárosias lakózóna (Ln)

27. § Nagyvárosias lakóterület építési övezetében az OTÉK 10. § (2) bekezdés szerinti, valamint 11. § (1) és (2) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.

Lakótelepek területére vonatkozó sajátos előírások [L]

78. § (1) Az előírások Miskolc Megyei Jogú Város [L])-lel jelölt lakótelepeinek területére terjednek ki.

(2) A Kb-Kt/F-2 jelű lakótelepi közterületből, lakóépületeknek helyet adó úszótelkekből, alap és középfokú intézményekből, sport- és közműtelkekből, valamint garázstelepekből álló lakótelepek egyes elemei számára eltérő építési jogot kell alkalmazni:

a) Az úszótelkeken megépült épületek horizontálisan nem bővíthetők, lakásszámnövekedést átalakításuk nem eredményezhet. Magastető-ráépítésre sor kerülhet, de tetőtérbeépítésként új önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

b) Garázstelep rendeltetése nem módosítható.

c) A lakótelepi közterület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés, valamint köztéri illemhely céljára építhető be. Területén sem új garázsegység, sem új lakóépület nem építhető.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket 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 miskolci üzleti ingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532	3530	3532	3525	3532	3526
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Rácz Ádám utca 29. földszint	Soltész N. K. u	Újgyőri főter	Kazinczy u.	Andrássy utca	Kisfaludy K. u.
Helyrajzi szám	20617/2/A/19					
Az ingatlan típusa	üzlethelyiség	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Nettó alapterület (m ²)	72	100	39	62	38	86
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	jó	közepes	közepes	közepes
Fűtési mód	konvektor	központi	egyedi-konvektor	egyedi	egyedi	egyedi
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
Bruttó kínálati / eladási ár		26 900 000	7 900 000	13 900 000	6 900 000	19 500 000
Kínálat ideje		2024	2024	2024	2024	2024
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		5%	-5%	0%	-5%	0%
Műszaki állapot korrekció		0%	-10%	-5%	-5%	-5%
Komfortfokozat korrekció		-5%	0%	0%	0%	0%
Településrészen belüli elhelyezkedés		-10%	0%	-10%	0%	-5%
Egyéb: (alternatív hasznosíthatóság, saját parkoló, kertkapcsolat, stb...)		0%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		-20%	-25%	-25%	-20%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	220 816	269 000	202 564	224 194	181 579	226 744
Korrigált fajlagos ár (bruttó)		215 200	151 923	168 145	145 263	181 395
Korrigált fajlagos átlagár (bruttó)				172 385		

Forgalmi érték: $72 \text{ m}^2 \times 172.385 \text{ Ft/m}^2 = 12.411.720 \text{ Ft} \sim 12,4\text{M Ft}$

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

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

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

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/m ²
					I.	II.	
Miskolc, Széchenyi u. (ingatlan.com)	70	m ²	80 500 Ft	1 150 Ft	-15%	-10%	863 Ft
Miskolc, Vörösmarty u. (ingatlan.com)	80	m ²	140 000 Ft	1 750 Ft	-15%	-20%	1 138 Ft
Miskolc, Kilián vr. (ingatlan.com)	40	m ²	74 000 Ft	1 850 Ft	-15%	-15%	1 295 Ft
Miskolc, Szentpáli u. (ingatlan.com)	74	m ³	180 000 Ft	2 432 Ft	-15%	-20%	1 581 Ft
Miskolc, Acél u. (ingatlan.com)	61	m ²	122 000 Ft	2 000 Ft	-15%	-15%	1 400 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 1 569 Ft

*Korrekció I: kínálati ár: -10%.

*Korrekció II: műszaki állapot-elhelyezkedés -10-20%

Kiadható alapterület összesen:

72,0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:	1 569 Ft/m ²	
Havi bérleti díj:	112 969 Ft/hó	
Éves bérleti díj:	1 355 634 Ft/év	
Begyűjtési veszteség:	5%	
Várható éves bevétel:	1 287 852 Ft	begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel
Kezelési költség	5%	
Karbantartási költség	3%	
Kezelési költség éves díja:	108 451 Ft	
Nettó éves árbevétel:	1 179 401 Ft	begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel
Direkt tőkésítési ráta:	9%	
Becsült piaci érték:	13 104 457	

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK
(tízezer Ft-ra kerekítve):

13 100 000 Ft

3.3 Végső forgalmi érték meghatározása

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

Piaci összehasonlító módszerrel megközelítve:	12 400 000 Ft
Hozamszámítás módszerével megközelítve:	13 100 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a következő megfontolások alapján jártunk el:

Figyelemmel az ingatlanrész elhelyezkedésére, karbantartottságára, egészének műszaki állapotára, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, valamint per-, igény, s tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket az óvatosság elvét szem előtt tartva, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer adta eredményét elfogadva, kerekített összegben

12.400 000.- Ft

azaz

Tizenkettőmillió-négyszázezer forintban állapítom meg,
(mely esetlegesen fizetendő áfa összegét tartalmazza)

Miskolc, 2024. április 30.

Készítette:

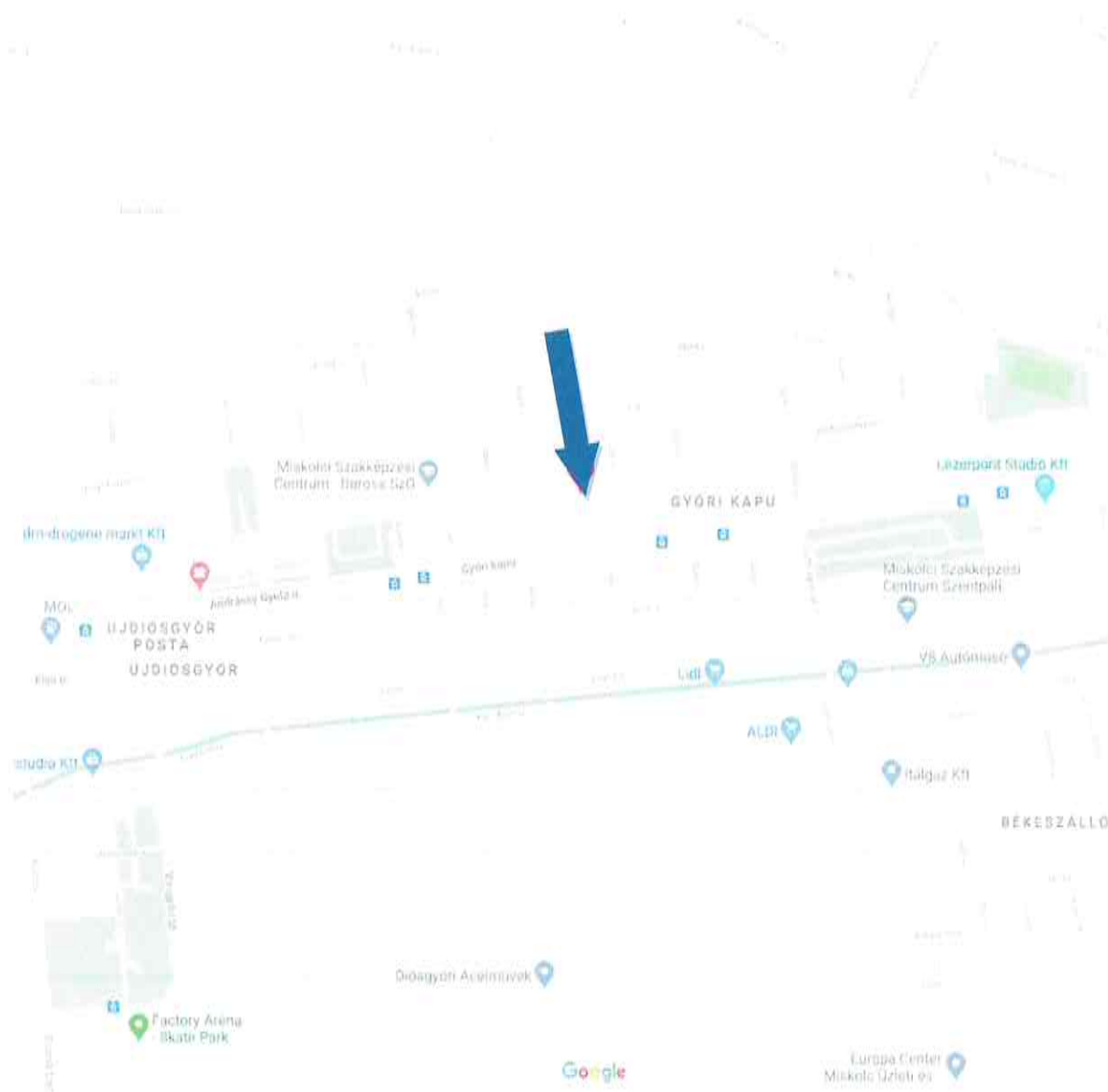


Hamvai Emese
értékbecslő munkatárs
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék szám: 2/2019.



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

1. számú melléklet



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/39408/2024

2024.04.22

MISKOLC ILLKERÜLET

Belterület **20617/2/A/19 helyrajzi szám**

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Rácz Ádám utca 29. földszint. "felülvizsgálat alatt"

ILRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/tel	eszméi hányad	tulajdoni forma
Elhelyezés	64	0 0	50/1000	Önkormányzati

Bejegyző határozat: 999941/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 43067/1990.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

ILRÉS Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, örököségi idő: 47143/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 6.

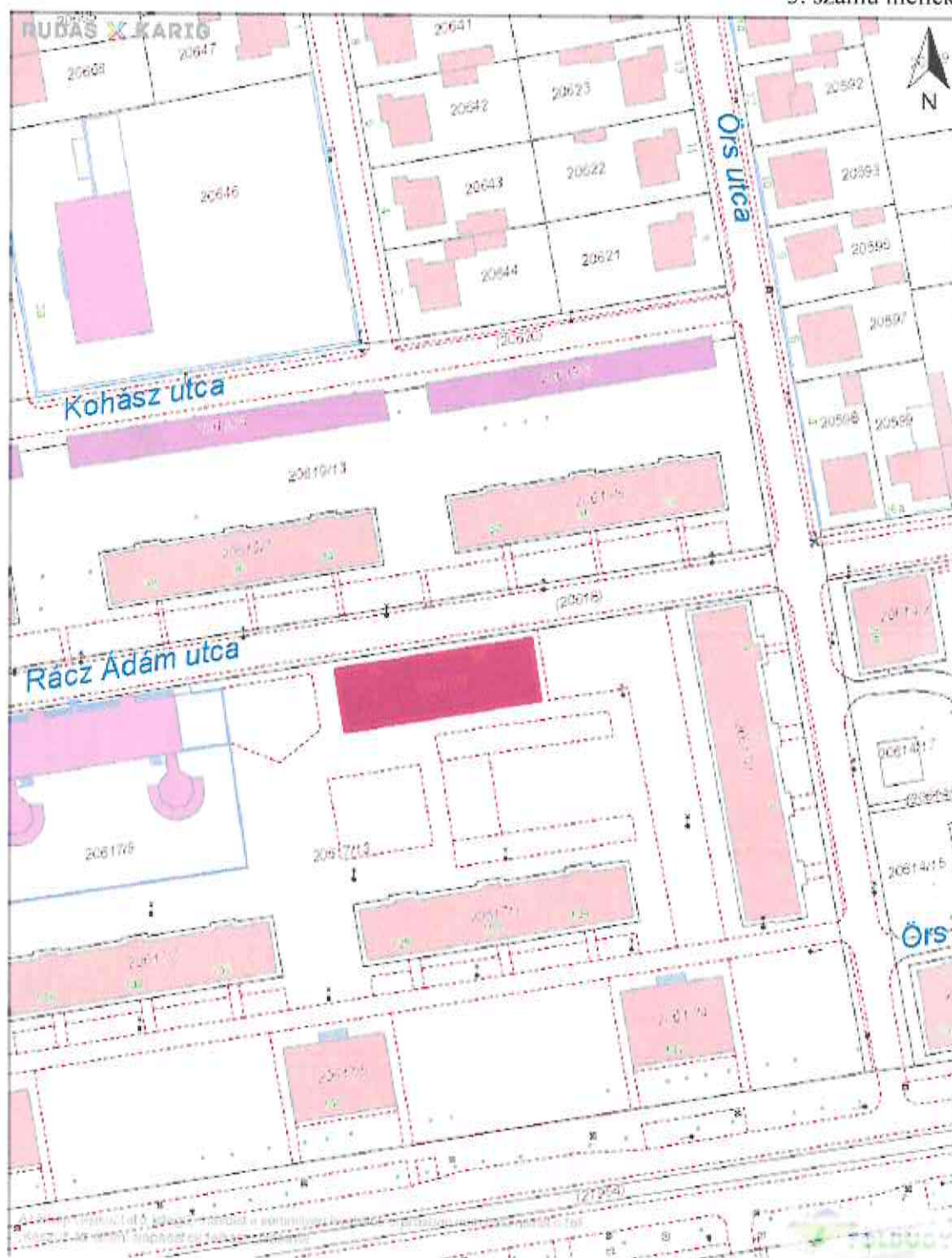
ÜRSZÁM: 15735605

ILRÉS Z

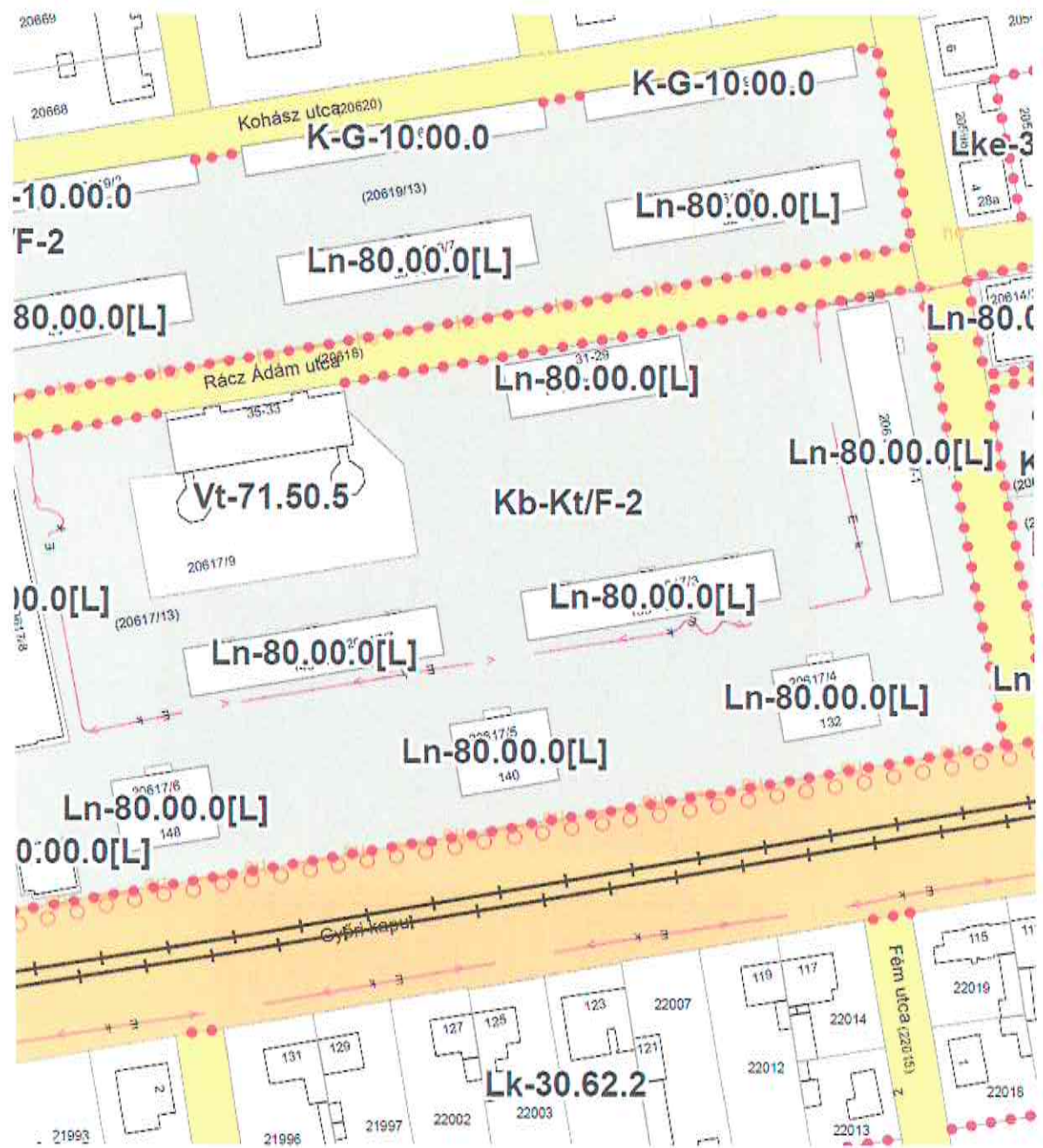
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

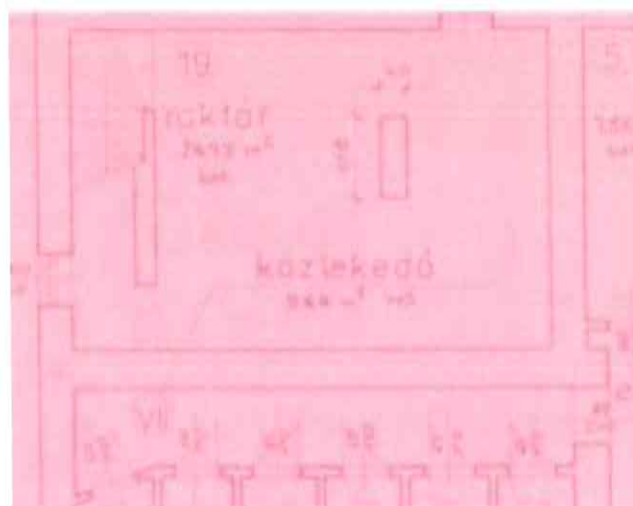
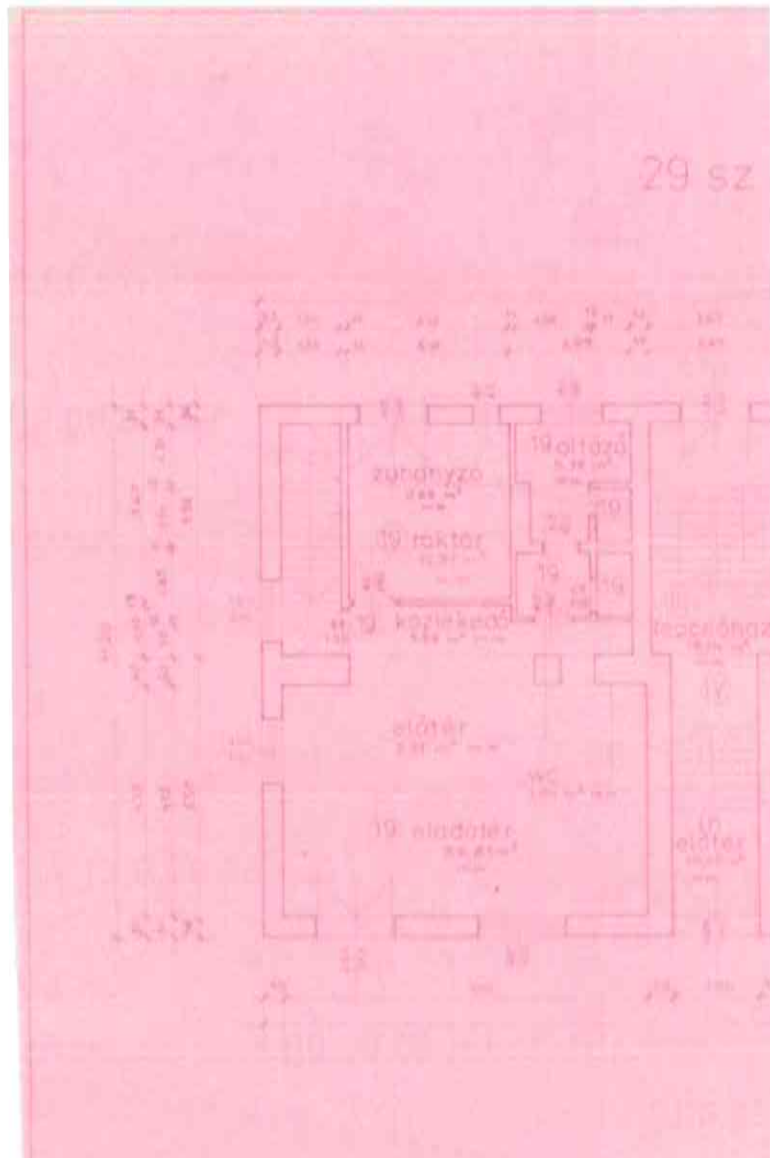
TULAJDONILAP VÉGE







6. számú melléklet



7. számú melléklet



utcakép



homlokzat



ingatlan bejárati ajtó



eladótér



eladótér



eladótér



eladótér hőleadó



raktár



raktár



zuhanyzó



zuhanyzó



közlekedő



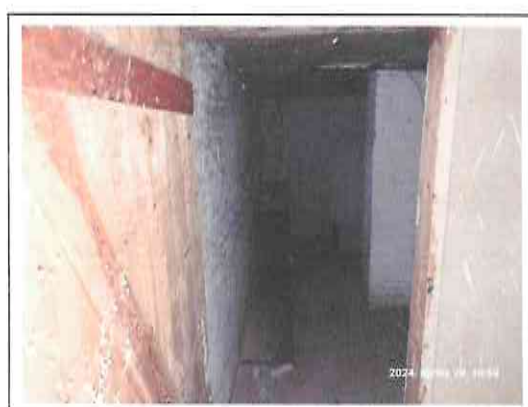
mosdó



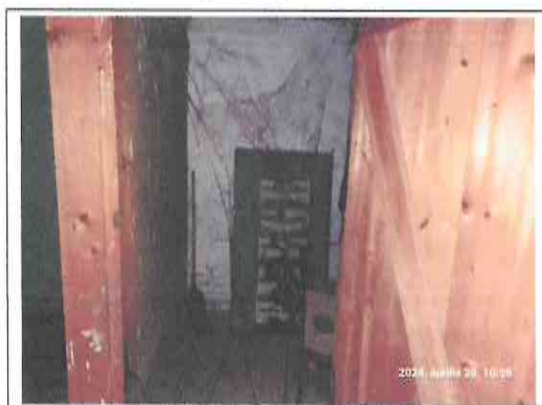
WC



lejárát a pincébe



pince



pince



pince

Végső Ingatlanügynökség Kft.

3530 Miskolc,

Széchenyi u. 36. I. em.



**A 3533 MISKOLC, CSERMŐKEI ÚT 29. SZÁM ALATTI,
71023 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Készítette: Végső Balázs
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 2008/20
Készült: Miskolc, 2024.04.24.

Az értékbecslés fordulónapja:

2024. április 24.

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. térképmásolat
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Zártkert
-----------------------------------	----------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	Miskolc III. Kerület
HRSZ:	71023
a; Szőlő és 3 gazdasági épület	1559 m2
b; Gyümölcsös	1444 m2
A földrészlet összes területe	3003 m2
Jelleg	Zártkert

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények	3 gazdasági épület
Állapota	gyenge / bontandó
Közművesítettség:	Villany és gáz elérhető, víz nincs, derítős szennyvízelvezetés

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	üresen álló ingatlan / teljes felújítást igényel
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	felújítást követően tulajdonos általi használat / bérbeadás

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap
Értékelés fordulónapja:	2024.04.22.	
a; Szőlő és 3 gazdasági épület	11 300 000 Ft	azaz tizenegymillió – háromszázezer forint
b; Gyümölcsös	1 400 000 Ft	azaz egymillió- négy százezer forint
Ingatlan piaci értéke összesen:	12 700 000 Ft	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tizenkétfmillió - hétszázezer forint	
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Nehezen értékesíthető	Értékvesztés a felépítmény romlásával várható
Az értékbecslés érvényességének feltétele: Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik. A megállapított érték, az ÁFA-t tartalmazza.		

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 III. Kerület, Csermőkei út 29. hrsz.: 71023 alatti, összesen 3003 m² –es területű, Zártkert megnevezésű ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **Miskolc III. Kerület, Csermőkei út 29. hrsz.: 71023 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. 04.04-i keltezéssel
- E-hiteles térképmásolatát 2024. 04.22-i keltezéssel

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 Közveti Földhivatal által 2024.04.04-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Miskolc III. Kerület	Zártkert
Hrsz:	71023

Tulajdoni lap I. része:

Megnevezése:	Zártkert
Területe:	3003 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

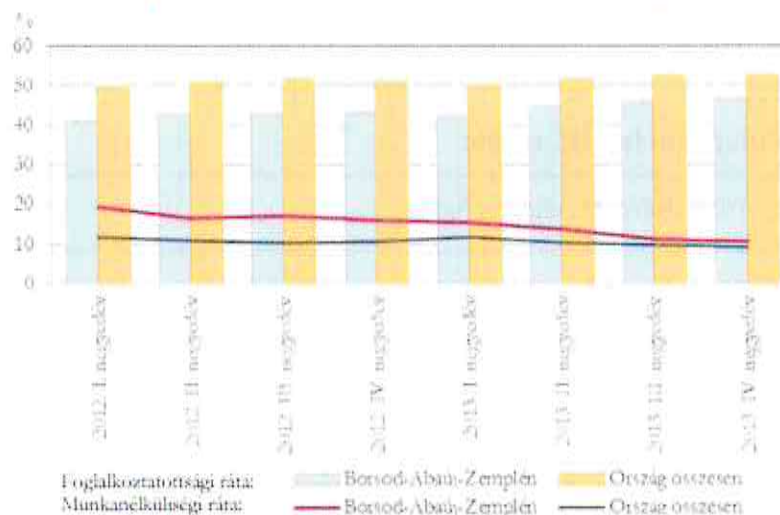
5.2 Közművek

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

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 korábbi. 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 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. farkas 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. 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.

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

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

Település neve:	Miskolc
Lakosainak száma:	145 248 fő
Település leírása:	Megyei jogú város (megyeszékhely)
Településen belüli elhelyezkedése:	Csermőkei út
Környezete:	Környezetében további zártkertek, hétvégi házak találhatóak
Megközelíthetősége:	Aszfaltos útról nyíló, murvás/földúton közelíthető meg.
Tömegközlekedési eszközök:	Helyi járatú autóbusz
Utca burkolata:	Murvás és föld út
Infrastruktúra:	Teljes
Tájolás:	Kelet
Jelenlegi hasznosítás:	Az ingatlan jelenleg nem lakott. Gyenge, teljes felújítást és bontást igénylő ingatlan. A terület elhanyagolt, gazos, fákkal benőtt, cserjés terület.

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

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

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan átlagosan ellátott terület. Tömegközlekedés (busz) elérhető közelségben, de gyalogos járda nincs kiépítve.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan Miskolc Csermőkei útról nyíló murvás / földúton megközelíthető zártkert besorolású ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti besorolása szőlő és 3 gazdasági épület valamint gyümölcsös besorolású. A megrendelő kérésének megfelelően külön bontásban is meghatároztuk a területek értékét.

A területen található főépület a 60-as években épült, téglafalazattal, fa födémmel és cserépfedéssel. Az épület cserépfedése több ponton hiányos, így beázik. Az ingatlan külső és belső állapota gyenge. A belső szanitereket kibontották, vagy megrongálták, a beázások miatt több helyen vizes, penészes falak vannak. Az épületet 3 db lakófunkcióra osztották fel. De jelenleg mind a három lakatlan, gyenge, teljes felújítást igénylő ingatlan. Az állapotot a fotómellékletben rögzítettük.

A térképmásolaton szereplő további két gazdasági épület értékével nem számoltunk az értékelés során, mivel 5 illetve 6 nm nettó területűek, tároló funkciót látnak el, állapotukat tekintve bontandó kategóriába esnek. Értéket a két épület nem képvisel.

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

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

Az ingatlanhoz tartozó terület elhanyagolt, cserjékkel, fákkal, fűvel benőtt terület. A telek részben körbekerített. Az ingatlan gázórával, villanyórával rendelkezik. Víz a megrendelő elmondása szerint házi vízművel megoldható, a szennyvízelvezetés derítős rendszerű.

Építési ideje:	cca.: 1960
Szintek száma	Pince + fszt + padlástér
Alapozás/szigetelés	Vasbeton sávalap
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Vasbeton és fafödém
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Magastető, cserép fedéssel
Homlokzatok	Vakolt gyenge állapotú homlokzat
Nyílászárók	eredeti fa ablakok, gyenge/hiányos állapotban
Falburkolatok	festett, csempézett, gyenge/hiányos állapotban
Padló burkolatok	parketta, kerámia, gyenge / hiányos állapot
Fűtés, melegvíz-ellátás	Gázkazán, radiátoros hőleadók valamint konvektoros fűtés, melegvíz villanybojler / gyenge / hiányos állapot
Műszaki állapot	A lakásokban a konvektorok és radiátorok leszerelve, a szaniterek szintén megrongálva, leszeret állapotban. Teljes felújítást igényel.

6.0 Értébecslés

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)
-	esztétikai és műszaki állapot
	VESZÉLYEK (THREATS)
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	
felújítást követően, bérbeadás	állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító értékelést.

a; Szőlő és 3 gazdasági épület értéke	11 247 556 Ft
b; Gyümölcsös értéke	1 438 040 Ft
Az ingatlan értéke	12 685 596 Ft
Az ingatlan piaci értéke összesen, kerekítve	12 700 000 Ft
azaz tizenkétfmillió – hétszázézer forint	

Fentiek alapján a **Miskolc III. kerület, Csermőkei út 29. hrsz.: 71023 alatti ingatlan piaci értékét** a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

12 700 000,- Ft

azaz **Tizenkétfmillió - hétszázézerforint** 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 rendelkezőnk. 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

3533. Miskolc III. Kerület Zártkert, Csermőkei út 29. hrsz.: 71023				
Megnevezés	Alapterület	Redukálás	Állapot	Redukált alapterület
1. Gazdasági épület méretei				
Konyha	10,14	1,00	gyenge	10,14
Közlekedő	3,93	1,00	gyenge	3,93
Fürdő	4,39	1,00	gyenge	4,39
Szoba	11,10	1,00	gyenge	11,10
Tároló	3,00	1,00	gyenge	3,00
Szoba	16,50	1,00	gyenge	16,50
Szoba	13,20	1,00	gyenge	13,20
Szoba	19,50	1,00	gyenge	19,50
Szoba	15,60	1,00	gyenge	15,60
Konyha	10,65	1,00	gyenge	10,65
Fürdő	5,56	1,00	gyenge	5,56
Fedett bejárat	1,99	0,00	gyenge	0,00
Fedett terasz	8,78	0,20	gyenge	1,76
Szoba	10,63	1,00	gyenge	10,63
Közlekedő	8,60	1,00	gyenge	8,60
Tároló	2,22	1,00	gyenge	2,22
Konyha	7,75	1,00	gyenge	7,75
Fürdő	3,65	1,00	gyenge	3,65
Szoba	15,72	1,00	gyenge	15,72
Mérete összesen	172,91			163,90
Épület alatti pince				
Épület alatti pince	8,68	0,20	gyenge	1,74
Épület alatti pince	10,62	0,20	gyenge	2,12
Épület alatti pince	11,49	0,20	gyenge	2,30
Épület alatti pince	12,93	0,20	gyenge	2,59
Pince összesen	43,72			8,74
1. Gazdasági épület mérete összesen:	216,63			172,64
2. Gazdasági épület	6,00	0,00	bontandó	0,00
3. Gazdasági épület	5,29	0,00	bontandó	0,00

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3533. Miskolc III. Kerület Zártkert, Csemőkei út 29. hrsz.: 71023	Miskolc Kisköbánya dűlő	Miskolc Pereces	Miskolc Lyukövölgy	Miskolc Görömböly
Telekterület	3003	7667	2459	9800	2340
Alapterület	173	89	150	128	121
Érték		8 500 000	14 900 000	7 900 000	15 500 000
Fajl. érték		95 506	99 333	61 719	128 099
Építési idő	1960	1980	1982	1980	1978
Leírás		Miskolc Pacsirta utcahoz közeli, murvás útról jól megközelíthető, zártkert, 89 nm -es átlagos állapotú, vegyes falazatú épülettel. Villany van, víz fűt kútról - bevizsgált, gáz a telek előtt, csatoma nincs, derítő van. Realizált adat	Miskolc Pereces Zártkerti részen, jól megközelíthető, 150 nm -es átlagos állapotú, tégla felépítménnyel. Gáz és vegyestüzelésű kazánnal fűthető. Víz , villany, gáz elérhető. Derítős. Kínálati adat	Miskolc Lyukövölgy, Zártkerti de könnyen megközelíthető részen, 128 nm -es átlagos állapotú felépítménnyel. Villany van, víz a telken, derítős, fűtése egyedi. A falazat saliak, eredeti fa ablakokkal. Kínálati adat	Miskolc Görömböly, murvás útról könnyen megközelíthető, zártkert, 121 nm -es átlagos/jó állapotú, tégla falazatú épülettel. Villany és víz van, gáz a telek előtt, csatoma nincs, derítő van. Realizált adat
Dátum		2023. március	2024. április	2024. április	2023. augusztus
Kínálat/árvaltozás miatt korrekció			-10%	-10%	
Fajl. alapérték		95 506	89 400	55 547	128 099
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%		15%	-5%
Alapterület		-10%		-5%	-5%
Kor		-5%	-5%	-5%	-5%
Falazat		5%		10%	
Esztétikai állapot		-5%	-5%	-5%	-10%
Műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%
Jogi jelleg					
Közművek		5%		10%	5%
Telek rendezettség		-5%	-5%	-5%	-5%
Korr. összesen		-25%	-20%	10%	-30%
Fajlagos érték	73 480	71 629	71 520	61 102	89 669
Érték összesen			12 685 596 Ft		
Kerekített érték			12 700 000 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

Piaci összehasonlító értékelés					
	Ingtalan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4
Cím	3533. Miskolc III. Kerület Zártkert, Csemőkei út 29. hrsz.: 71023	Miskolc Csipkevirág u	Miskolc Csemőke	Miskolc Szarkahegy	Miskolc Komlóstető
Gyümölcsös területe	1444	1693	799	1058	1800
Felépítmény	0	10	15	0	10
Érték		2 200 000	950 000	1 200 000	1 600 000
Fajl. érték		1 299	1 189	1 134	1 000
Leírás		Miskolc Csipkevirág utcában, közmű nélküli zártkerti ingatlan. Rendezett telek, kerített telekrésszel. Fa tároló / ház van a területen. Kínálati adat	Miskolc Csemőkai úton, villany közművel ellátott zártkerti ingatlan. A terület rendeztet, részben kerített. Realizált adat	Miskolc Szarkahegyen, zártkerti ingatlan villany közművel. A terület rendeztet, részben kerített. Realizált adat	Miskolc Komlóstetőn, leejtős területen, 10 nm es tárolóval, villany közművel, zártkerti ingatlan. Telek rendeztet, nincs kerítve. Realizált adat
Dátum		2024. április	2024. április	2023. november	2023. szeptember
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-15%	0%	0%	0%
Fajl. alapérték		1 105	1 189	1 134	1 000
KORREKCIÓK					
Elhelyezkedés		-5%		-5%	-5%
Alapterület			-5%	-5%	
Felépítmény					
Állapot		-5%	-5%	-5%	-5%
Jelleg					
Közművek		5%			
Korr. összesen		-5%	-10%	-15%	-10%
Fajlagos érték	996	1 049	1 070	964	900
Érték összesen			1 438 040 Ft		
Kerekített érték			1 400 000 Ft		

8.2 Fotómelléklet



Környezet



Környezet



Környezet



Homlokzat



Udvari homlokzat



Fedett terasz



Konyha



Szoba



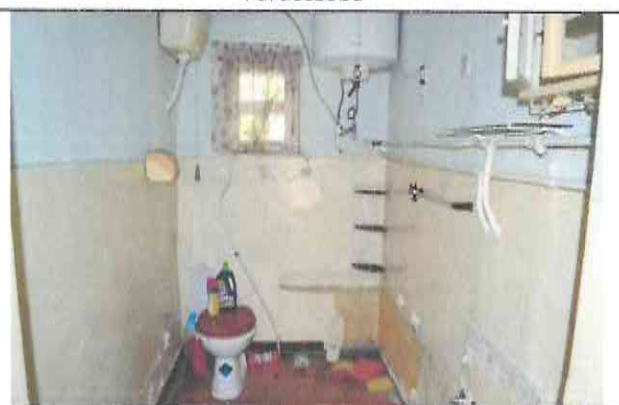
Tároló



Fürdőszoba



Konyha



Fürdő



Szoba



Szoba – Beázás - Penész



Közlekedő



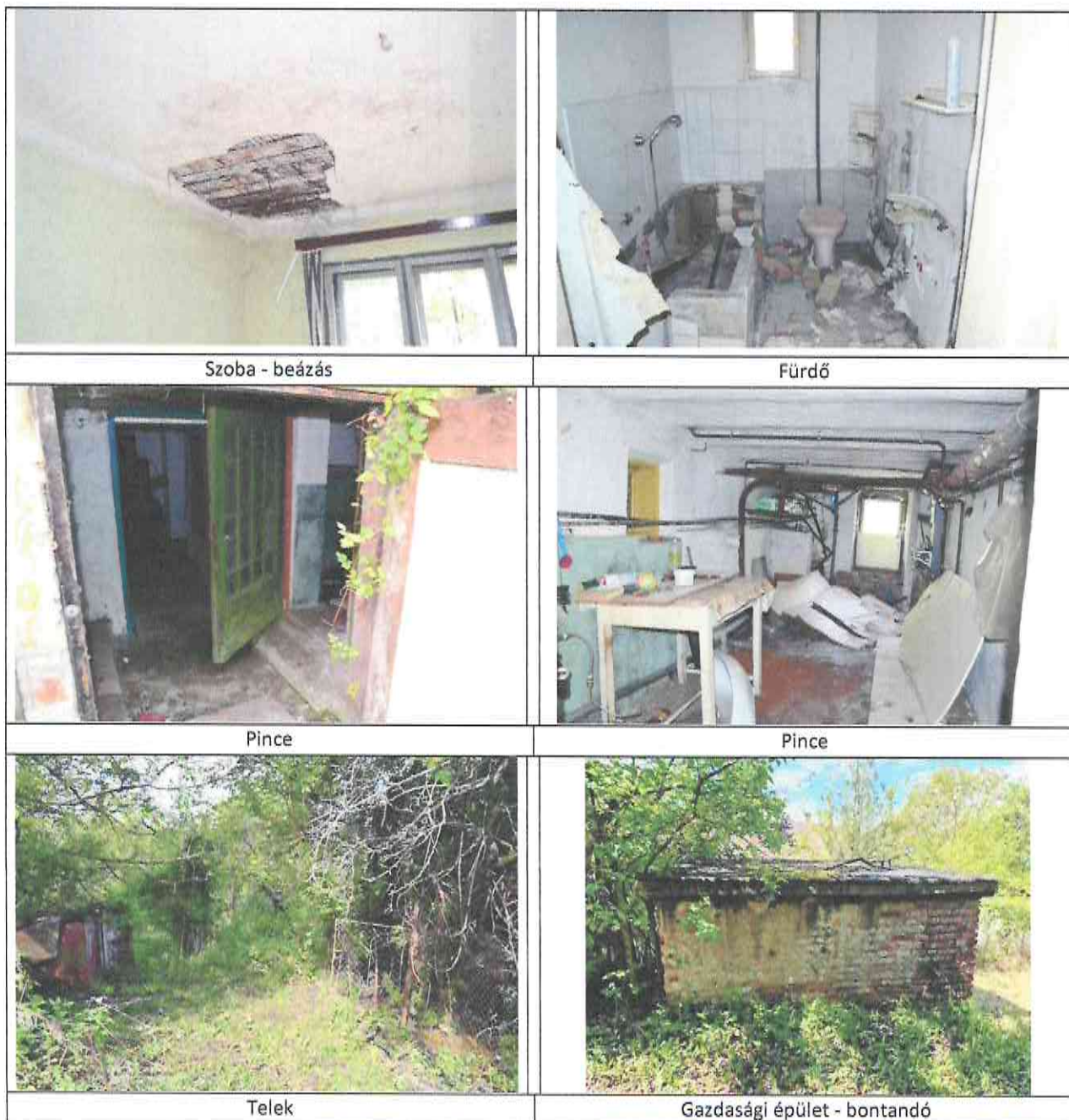
Konyha



Szoba

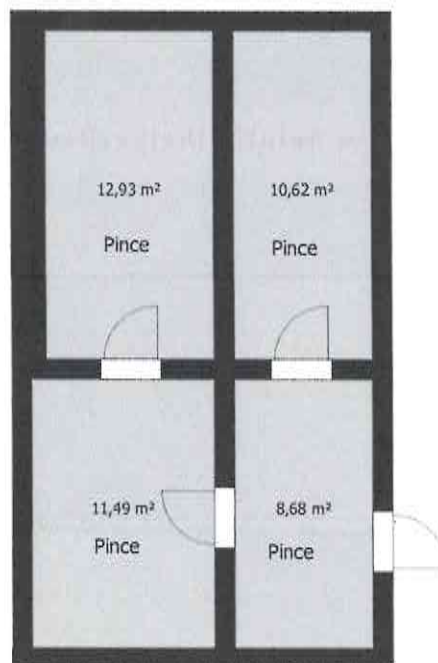
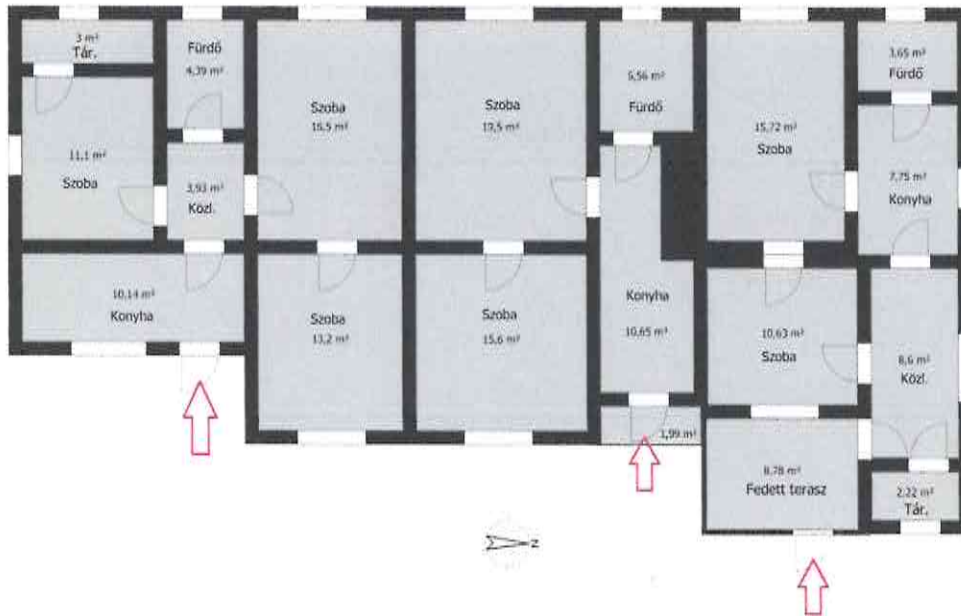


Szoba





Alaprajz



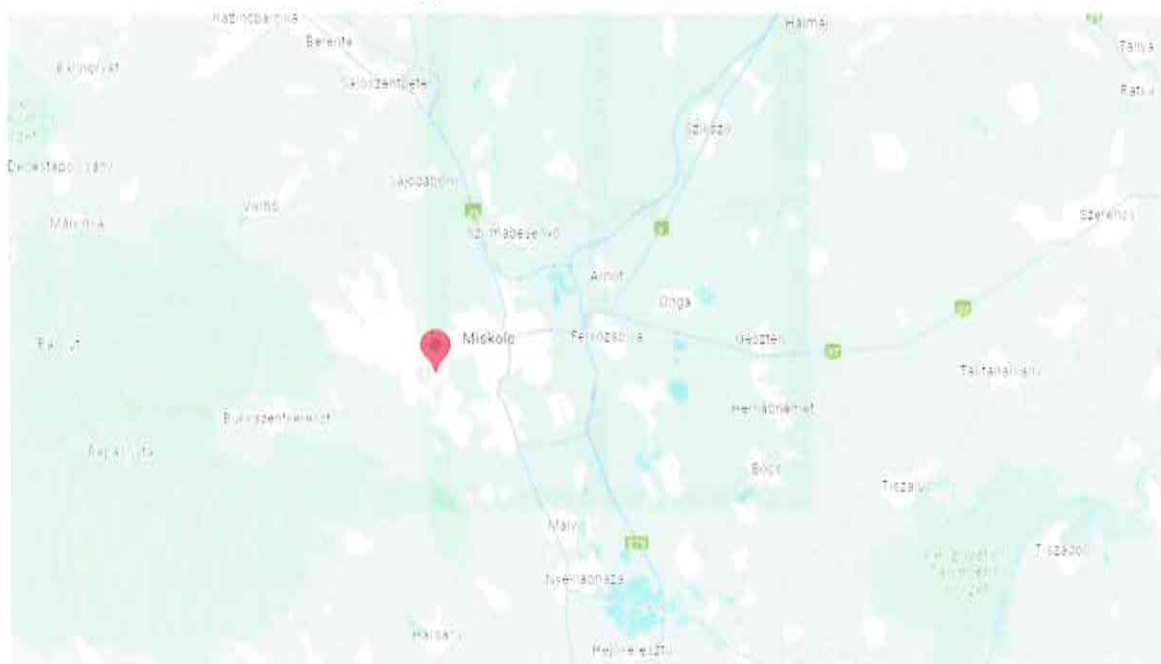
8.3 Település térkép

GPS: 48.088550, 20.741866

Országon belüli elhelyezkedés



Megyén belüli elhelyezkedés



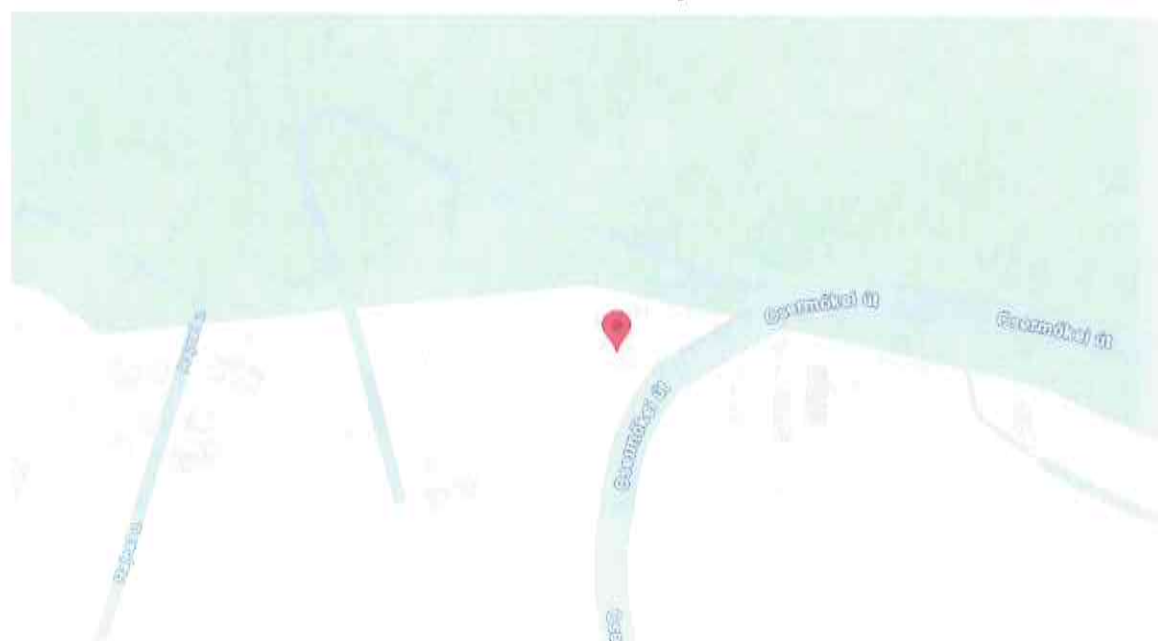
Végső Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 36. I. em.

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

Városon belüli elhelyezkedés



Városon belüli elhelyezkedés



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

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

Műholdkép



8,4 Tulajdoni lap

Elektronikusan állított:
Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal

Szűrt

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/33799/2024

2024.04.04

MISKOLC ILKERÜLET

Szektor: 53

Zártkert 71023 helyrajzi szám

3523 MISKOLC III. KERÜLET Csermökei ut 29.

ILRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
a szőlő és 3 gazdasági épület	3	1559	5.96	
b gyümölcsös	5	1444	4.92	
A földrészlet összes területe:		3003	10.48	

2. bejegyző határozat: 53391/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

ILRÉS Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38820/1992.06.20

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzesszám: 15735605

ILRÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

8.5 Térképmásolat

Elektronikusan előtérítve
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

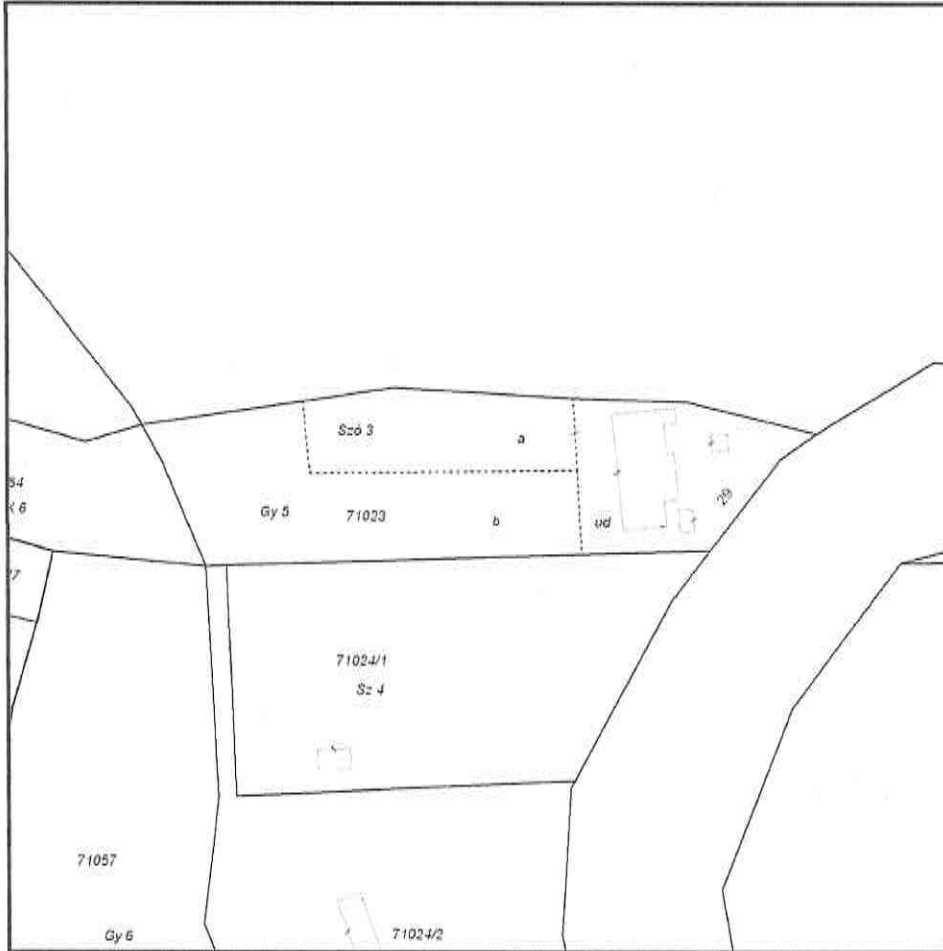
2024.04.22 11:05:20

Helyrajzi szám: MISKOLC III. KERÜLET zártkert 71023

Megrendelés szám: 7/1120/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 44004170002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

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

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

8.6 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 ingatlan 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 összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes 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
9. 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 újraterviselésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilokat 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 újrakepitési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

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

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

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

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

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

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

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

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatót, 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 hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárumban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

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

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

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bére 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 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 demográfia, 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 ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalji 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 településhálóját és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és 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 közelítő 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 hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként

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

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

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

5. az ingatlan bemutatásához 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 iránymutató. 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 képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

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

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és 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, amennyire 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 keletkezésékor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségi 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 tulajdonképpen nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál,

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

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

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 földrészteltek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrésztel.

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 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 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 (építészetileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomórészt (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 szerelősíntet).”

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 jogaikat 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), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűfűtéssel) 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

- alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- melegpadlója van; továbbá
- fűthető; végül
- 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 vízfelvétel 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

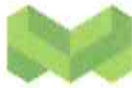
A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

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.



Miskolc Holding

A Miskolc Csepő I. téri

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ingtalngazdálkodási Igazgatóság

3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.

iktatószám: MH-IGI-2532-0/2024

Értékelői nyilatkozat

A Miskolc Holding Zrt. Ingatlángazdálkodási Igazgatóság (3530 Miskolc, Hunyadi J. u. 19.) ingatlan értékbecslői Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3530 Miskolc, Városház tér 8.) megbízása alapján nyilatkozunk, hogy az általunk 2023. április 14-én készített 3530 Miskolc, Kis-Hunyad utca 33. B. épület földszint 2., 48/A/5 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését felülvizsgáltuk, az abban kalkulált

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

összeget jelen körülmények között is reálisnak tartjuk.

Jelen nyilatkozatunk kizárólag az általunk 2023. április 14-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Miskolc, 2024. április 10.

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: 30005/33839/2024

2024.04.04

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 48/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

3525 MISKOLC I.KERÜLET Kis-Hunyad utca 33. ép:B. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	48	1 1	181/1000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 60575/2003.06.30

2. bejegyző határozat: 38727/1991.05.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 60575/2003.06.30

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/35133/2024

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"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

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

Bejegyző határozat: 77399/2005.11.16

2. bejegyző határozat: 31238/1995.02.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá íté okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S 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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 23/1000-ről 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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/35141/2024

2024.04.09

MISKOLC I.KERÜLET

Belterület 2464/A/9 helyrajzi szám

társas ház különlap

3530 MISKOLC I.KERÜLET Széchenyi István út 22. lh:2. 1. emelet. ajtó:4.

I R É S Z

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

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S 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

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 77399/2005.11.16

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása során az eszmei hányad 32/1000-ről 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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/39408/2024

2024.04.22

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 20617/2/A/19 helyrajzi szám

társasház különlap

3503 MISKOLC III.KERÜLET Rácz Ádám utca 29. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	64	0 0	50/1000	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999941/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 43067/1990.09.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47142/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/33799/2024

2024.04.04

MISKOLC IILKERÜLET

Szektor: 53

Zártkert 71023 helyrajzi szám

3533 MISKOLC III.KERÜLET Csermőkei út 29.

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a szőlő és 3 gazdasági épület	3	1559	5.96	
b gyümölcsös	5	1444	4.52	
A földrészlet összes területe:		3003	10.48	

2. bejegyző határozat: 53391/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 38820/1992.06.20

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE