



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt: MH-IGI – 4498-0/2022.
Ea: dr. Flaskó Tímea

Melléklet: 1 pld. értékbecslés

**Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága**

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2022. szeptember 28. napján tartandó ülésére

Javaslat

a 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Kéri Zoltán
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

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

.....
Szilágyi Kornél
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 30083/4/A/4 helyrajzi számú, a természetben 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. szám alatt elhelyezkedő 37 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

A társasházi ingatlan Miskolc Észak-Kilián városrészében, infrastrukturális szempontból magasan ellátott területen található. Az ingatlanak helyt adó épület egy 296 m²-es telken, körülbelül 1977-ben épült, téglafalazattal, földszint + 2 emelet szintmegosztással. A lakás nem lakott, vízórával rendelkezik, azonban a gáz- és villanyóra korábban leszerelésre került. A lakás konyha, kamra, fürdő, WC és egy szoba helyiségekből áll. A szoba alsó falrészén vízesedés látható, az ablakok gyenge, törött állapotban vannak, amelyek alapján az ingatlan belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, felújítandó, jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas. Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolata kiváló, intézmények, üzletek a közelben megtalálhatók.

A társasházi alapító okirat 7./ pontja értelmében az albetétre a társasházban lévő többi társasház-öröklakás tulajdonost elővásárlási jog nem illeti meg.

A Miskolc Holding Zrt. által megbízott független értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét bruttó 11.303.000,- Ft, azaz Tizenegymillió-háromszázháromezer forint összegben állapította meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése, valamint Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben, vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Bár az Nvtv. 13. § (1) bekezdésének, és a Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének megfelelően a nemzeti vagyon körébe tartozó fenti ingatlan értékesítése esetén a versenyeztetés nem kötelező, mivel annak egyedi bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a 25 millió forintot, javasoljuk, hogy az ingatlan értékesítésére nyílt versenyeztetési eljárás keretében kerüljön sor. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján az Államot elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel az értékbecslésben megállapított forgalmi értékre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Nincs kapcsolódó előzmény.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik, hogy a jelenleg elhanyagolt, nem hasznosított ingatlan külső forrásból elnyerje eredeti funkcióját, s ezáltal a területen rendezettebb környezet alakul ki.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel a jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2022. szeptember 1.



Veres Pál
polgármester

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.4. pontja alapján megtárgyalta a „Javaslat a 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan elidegenítésére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Tárgy: a 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága akként dönt, hogy a Miskolc, 30083/4/A/4 helyrajzi számú, a természetben 3534 Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. szám alatt elhelyezkedő 37 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyztetési eljárás alkalmazásával.
- 2./ A Bizottság az ingatlan minimális eladási árát bruttó 11.303.000, - Ft, azaz Tizenegymillió-háromszázháromezer forint összegben határozza meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 4./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási- és üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény. – különös tekintettel a 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

1 – 3. pontra vonatkozóan azonnal, a 4. pont tekintetében az első meghirdetésre a határozat kézhezvételét követő 30 nap

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3534. Miskolc, III. Kerület Alkotás utca 4. földszint 4. hrsz.:
30083/4/A/4
alatti ingatlanról



BLUE STEEL

INGATLAN SZAKÉRTŐ IRODA

Készítette: Demeter Tibor
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 174/2002

Készült: Miskolc, 2022.07.25.

CASTLE ROCK KFT

3525 Miskolc

Dayka G. u. 13/A Fsz./4.

Adószám: 14313123-2-05

Bsz.: 18400010-10000520-10115655

Tel.: 30/336-2529

Az értékbecslés fordulónapja:

2022. július 25.

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 értéknövelő 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. alaprajz
- 8.5. tulajdoni lap
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései



BLUE STEEL
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda
Castle Rock Kft
3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13/A. fszt/4.

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

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

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Település (város, kerület): | Miskolc III. Kerület |
| HRSZ: | 30083/4/A/4 |
| Terület | 37 m ² |
| jelleg, művelési ág | belterület Társasház |

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

| | |
|----------------------|---|
| Felépítmények száma: | 1 lakás |
| Állapota | gyenge / felújítandó |
| Közművesítettség: | Vízórával rendelkezik, villany és gázóra leszerelve |

HASZNOSÍTHATÓSÁG

| | |
|---|---|
| Jelenlegi funkció | Lakás |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | Tulajdonos által lakásként / kiadás bérleményként |

VALÓS PIACI ÉRTÉK

| | | | |
|---|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Értékelés elve: | Piaci összehasonlító módszer | | |
| Figyelembe vett értékesítési időtartam: | 180 - 360 | nap | |
| Értékelés fordulónapja: | 2022.07.25. | | |
| Ingatlan piaci értéke: | 8 900 000 Ft | azaz | |
| igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével | Nyolcmillió - kilencszázezer forint | | |
| A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan | Enyhe kínálati piac | Átlagos értékesíthetőség | Értékvesztés nem várható |
| Az értékbecslés érvényességének feltétele: Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik. A kalkulált forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFA-t. | | | |

Készítette:

CASTLE ROCK KFT

3525 Miskolc

Dayka G. u. 13/A Fsz. 4.

Adószám: 14313123-2-05

Bsz.: 18400010-10000530-10115655

Tel.: 36 336 7529
Demeter Tibor

4.0 Megbízás

A megrendelés alapján a BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda – Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13/A fszt/4.) elvégezte a 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4 alatti, összesen 37 m² -es, lakás megnevezésű, ingatlan értékbecslését, forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3534. Miskolc, Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4** alatti ingatlan értékbecslésére vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2022. 07. 14-i keltezéssel
- Alaprajz

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2022. július 15-én, 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 ingatlanokat, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- 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 2022.07.14-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Miskolc III. Kerület | belterület |
| Hrsz: | 30083/4/A/4 |

Tulajdoni lap I. része:

| | |
|--------------|-------------------|
| Megnevezése: | Lakás |
| Területe: | 37 m ² |

Tulajdoni lap II. része:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Tulajdoni hányad, Jogosultak neve | Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 |
| Jogállás: | Tulajdonos |
| Címe: | 3525. Miskolc Városház tér 8. |

Tulajdoni lap III. része:

| |
|---------------------------|
| Nem tartalmaz bejegyzést. |
|---------------------------|

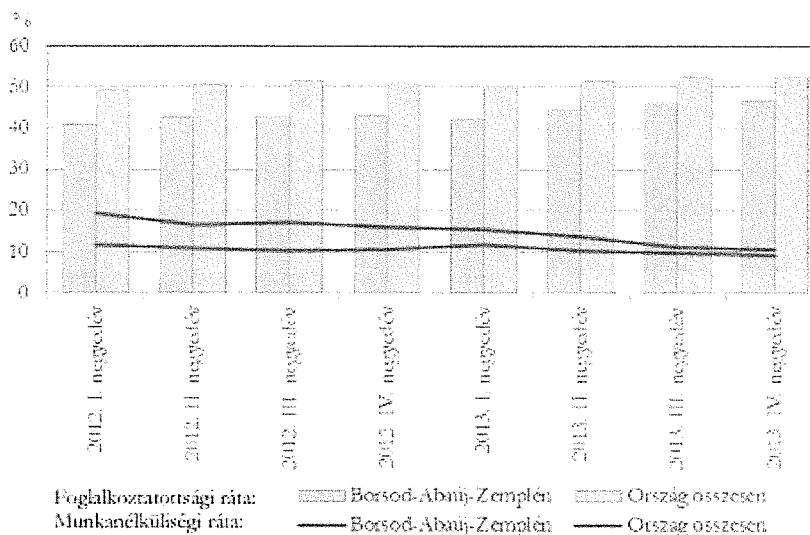
5.2 Közművek

| | |
|----------|--|
| Víz | Közműhálózatra csatlakozik, egyedileg mérhető |
| Villany | Közműhálózatra csatlakoztatott, óra leszerelve |
| Gáz | Közműhálózatra csatlakoztatott, óra leszerelve |
| 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 korábbi. 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).

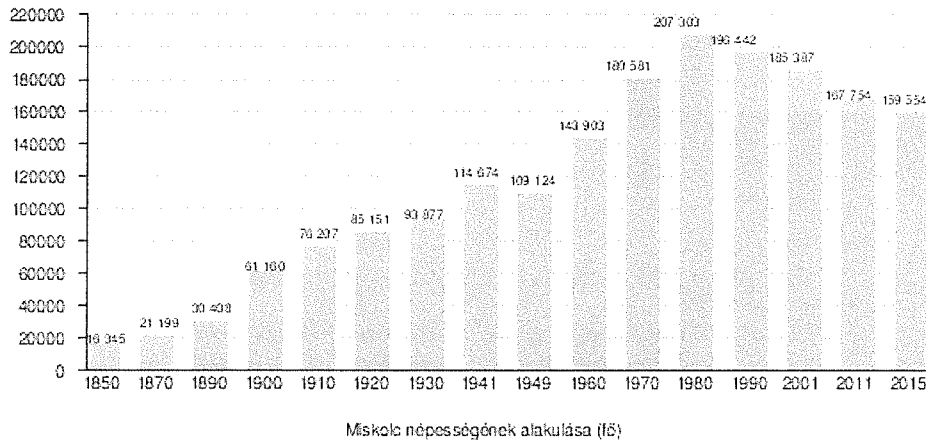
A rendszerváltás óta kulturális és idegenforgalmi szerepét igyekeznek erősíteni; ebből a szempontból főbb látványosságai közé tartoznak a miskolctapolcai Barlangfürdő, a diósgyőri vár, a lillafüredi Palotaszálló és a Miskolci Nemzeti Színház, illetve a Bükk Nemzeti Park. A régió vezető városaként az 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 völgyésíkjá, 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 2011-es népszámlálás alapján Miskolcnak 165 321 lakosa volt, ami a 2001-es adat 91,1%-a, 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 2025-re 145.000 főre is csökkenhet.

| | |
|------------------------------------|---|
| Település neve: | Miskolc |
| Lakosainak száma: | 150 695 fő |
| Település leírása: | Megyei jogú város (megyeszékhely) |
| Településen belüli elhelyezkedése: | Észak Kilián |
| Környezete: | Társasházi lakások, garázsok |
| Megközelíthetősége: | Aszfaltos útról |
| Tömegközlekedési eszközök: | Helyi járatú autóbusz és villamos |
| Utca burkolata: | Aszfaltozott |
| Infrastruktúra: | Teljes |
| Tájolás: | Nyugat |
| Telek alakja: | - |
| Telek határai, kerítettsége: | - |
| Jelenlegi hasznosítás: | Lakás |
| Egyéb: | Az ingatlan teljes belső felújítás igényel. |

5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

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

Ingatlan gazdasági környezete:

Infrastrukturálisan magasan ellátott terület. Tömegközlekedés kiváló, intézmények, üzletek a közelségben elérhetőek. Az értékelt ingatlan környezetében hasonló korú és szintszámú társasházak találhatóak.

Ingatlanforgalma: átlagos

A vizsgált ingatlan környezetében tapasztalható árszínvonal alapján a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok 210-500 eFt/m² között keresettek állapot, felépítmények méretétől, fekvéstől stb. függően.

Ingatlan leírása:

Az értékelt ingatlan, Miskolc Északi Kilián városrészben található. Az épület cca.: 1977 -ben épült, fszt + 2 emelet szintmegosztással, téglafalazattal. Az értékelt ingatlan a lépcsőház földszintjén található. A lakás nem lakott, gáz és villanyóra leszerelve. A vízórával rendelkezik a lakás.

Az ingatlan konyha, kamra, Fürdő, külön WC és egy szoba helyiségekből áll. A lakásban konvektoros fűtés volt, de ezek le lettek szerelve. A fürdőben a csaptelepek leszerelve, csempe törött, hiányos. A szoba alsó falrészén vízszivárgás látható, az ablakok eredeti fa, gyenge törött állapotban. Lakás belső esztétikai és műszaki állapota gyenge, felújítandó. A fotómellékletben rögzítettük az aktuális állapotot. Lakhatásra nem alkalmas.

| | |
|----------------------------------|--|
| Építési ideje: Lakóépület | cca.: 1977 |
| Szintek száma | Pince + földszint + 2 emelet |
| Alapozás/szigetelés | Vasbeton |
| Tartószerkezet | Tégla |
| Födémek | Vasbeton |
| Válaszfalak | Tégla |
| Tetőszerkezet/fedés | Lapostető, bitumenes fedés |
| Homlokzatok | Nincs szigetelve, panelprogramban nem vett részt |
| Nyílászárók | Eredeti fa ablakok / gyenge állapotban |
| Falburkolatok | Festett, csempézett / gyenge állapotban |
| Padló burkolatok | Kerámia, hajópadló |
| Fűtés, melegvíz-ellátás | Konvektoros fűtés / gáz átfolyós - hiányos gyenge állapotú |
| Műszaki állapot | felújítandó / gyenge |
| Egyéb | - |

6.0 Értébecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

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

| ERŐSSÉGEK (STRENGTHS) | GYENGESÉGEK (WEAKNESSES) |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| társasház elhelyezkedése | belső műszaki és esztétikai állapot |
| | |
| LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK (THREATS) |
| Bérbeadás | Állagromlás |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás

6.2 Ingatlan értébecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

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

| | |
|---|---------------------|
| Ingatlan értéke piaci összehasonlítással | 8 905 034 Ft |
| Súlyozás | 100% |
| Összesített érték kerekítve | 8 900 000 Ft |

Fentiek alapján a **3534. Miskolc, III. Kerület Alkotás utca 4. földszint 4. hrsz.: 30083/4/A/4** alatti ingatlan piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

8 900 000,- Ft

azaz **Nyolcmillió – kilencszázezer forint** összegre becsüljük.

A kalkulált forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFA-t.

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 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.

8.0 MELLÉKLETEK

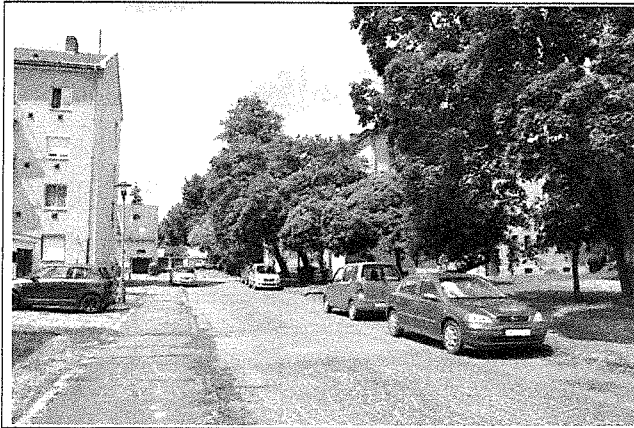
8.1 Számítási táblázatok

Alapterület számítás

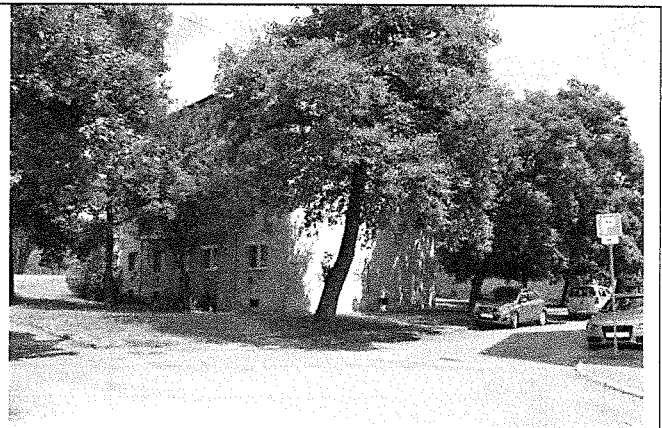
| Cím: 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4 | | | | | | |
|--|--------------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|
| Megnevezés | Alapterület | Hasznos alapterület | Redukálás | Padló burkolat | Állapot | Redukált alapterület |
| Lakás | | | | | | |
| Előszoba | 5,46 | 0,00 | 1,00 | kerámia | felújítandó | 5,46 |
| Konyha | 8,02 | 0,00 | 1,00 | kerámia | felújítandó | 8,02 |
| Fürdő | 1,69 | 0,00 | 1,00 | kerámia | felújítandó | 1,69 |
| WC | 1,04 | 0,00 | 1,00 | kerámia | felújítandó | 1,04 |
| Kamra | 1,27 | 0,00 | 1,00 | beton | felújítandó | 1,27 |
| Szoba | 19,64 | 0,00 | 1,00 | hajópadló | felújítandó | 19,64 |
| | | | | | | |
| Lakás mérete összesen | 37,12 | 0,00 | | | | 37,12 |

| Piaci összehasonlító értékelés | | | | | |
|------------------------------------|--|--|--|---|--|
| | Ingatlan | Adat 1 | Adat2 | Adat3 | Adat4 |
| Cím | Cím: 3534. Miskolc Alkotás utca 4. földszint/4. hrsz.: 30083/4/A/4 | Miskolc Alkotás utca | Miskolc Tátra utca | Miskolc Kiss Tábomok u. | Miskolc Erdélyi utca |
| Alapterület | 37 | 38 | 39 | 36 | 36 |
| Érték | | 13 900 000 | 12 790 000 | 12 500 000 | 10 500 000 |
| Fajl. érték | | 365 789 | 327 949 | 347 222 | 291 667 |
| Építési idő | cca.: 1977 | 1977 | 1975 | 1978 | 1975 |
| Leírás | | Miskolc Alkotás utcában, téglá építésű, 1 szobás, erkélyes, 2 emeletes lépcsőház 2. emeletén található. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, ma. hőszigetelt ablakokkal rendelkezik. Jó esztétikai és műszaki állapot. Kínálati adat | Miskolc Tátra utcában, téglá építésű, 4 szintes lépcsőház földszintjén, 1 szobás lakás. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, eredeti ablakokkal rendelkezik, esztétikai és műszaki állapota átlagos. Kínálati adat | Miskolc Kiss Tábomok utcában, téglá építésű, 3 szintes lépcsőház első emeltén, 1 szobás, erkélyes lakás. Az ingatlan gázkonvektoros fűtéssel, eredeti ablakokkal rendelkezik, esztétikai és műszaki állapota jó. Realizált adat | Miskolc Erdélyi utcában, téglá építésű, 3 szintes lépcsőház, 2. emeletén, felújított 1 szobás erkélyes lakás. Komvektoros fűtés, ma. hőszig. ablakokkal. Realizát adat |
| Dátum | | 2022. július | 2022. július | 2022. február | 2022. január |
| Kínálat/árváltozás miatt korrekció | | -10% | -10% | 0% | 0% |
| Fajl. alapérték | | 329 211 | 295 154 | 347 222 | 291 667 |
| KORREKCIÓK | | | | | |
| Elhelyezkedés | | | | | |
| Környezet | | | | | |
| Alapterület | | | | | |
| Jogi jelleg | | | | | |
| Erkély | | -5% | 0% | -5% | -5% |
| Állapot | | -15% | -10% | -15% | -15% |
| Falazat | | | | | |
| Közművek | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Emeleti elh. | | 0% | 0% | -5% | 0% |
| Korr. összesen | | -25% | -15% | -30% | -25% |
| Fajlagos érték | 239 899 | 246 908 | 250 881 | 243 056 | 218 750 |
| Érték összesen | | | 8 905 034 | | |

8.2 Fotómelléklet



Környezet



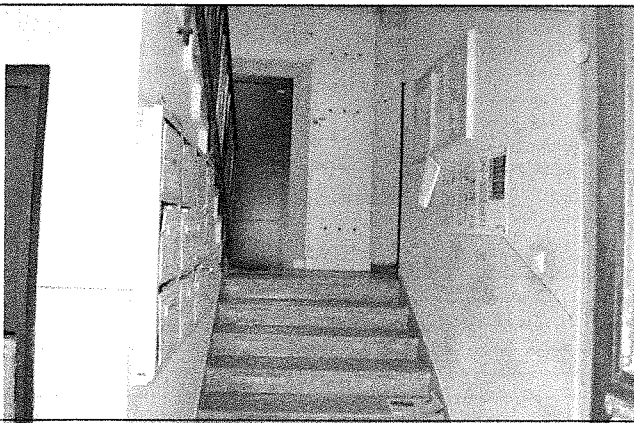
Homlokzat



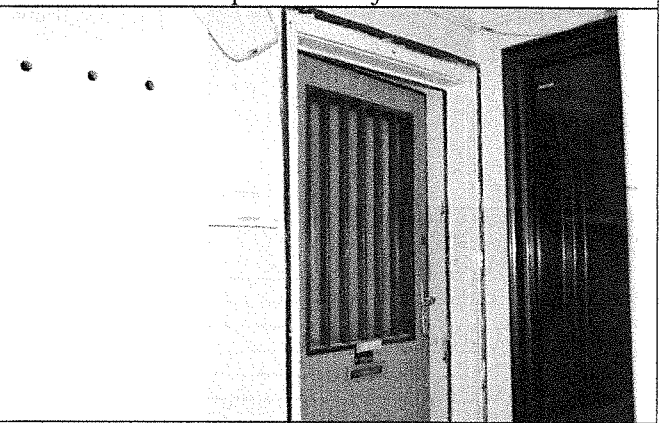
Homlokzat



Lépcsőház bejárata



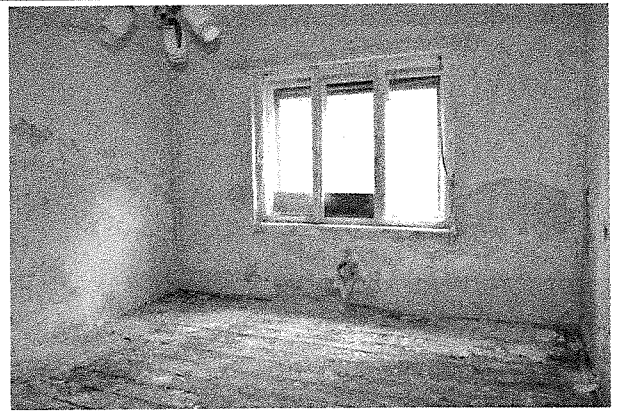
Lépcsőház



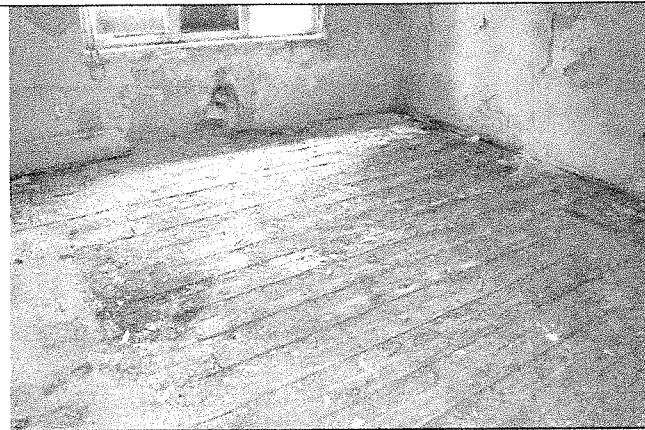
Lakás bejárata



Előszoba



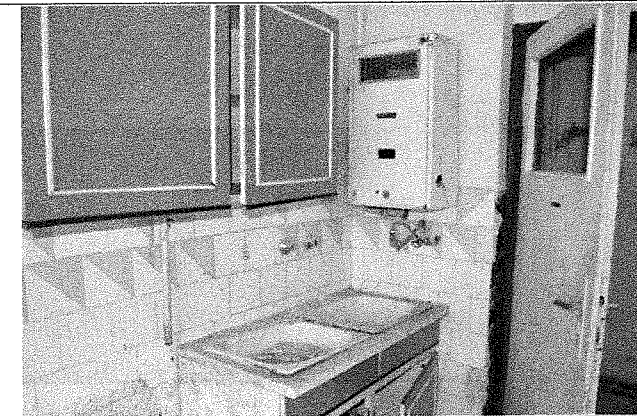
Szoba



Szoba



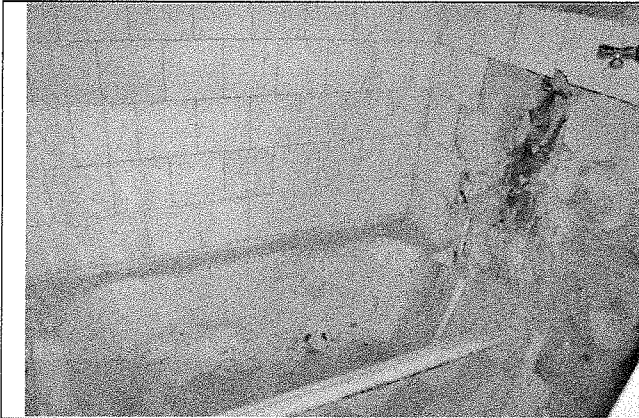
Konyha



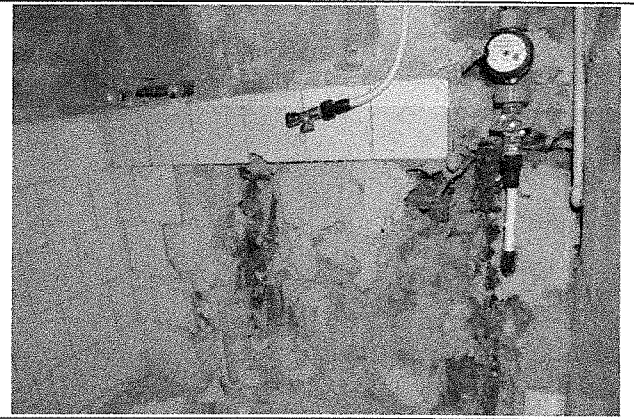
Konyha



WC



Fürdő



Fürdő - vízóra



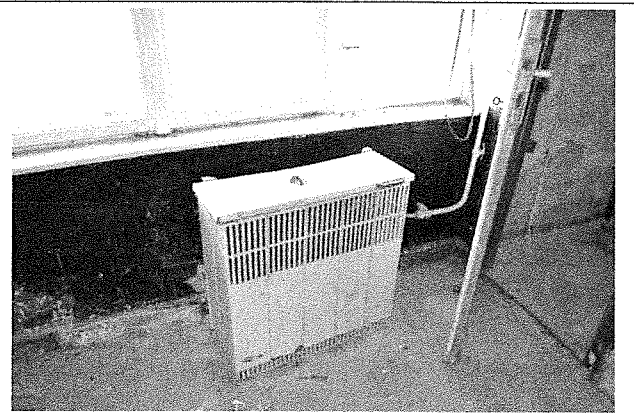
Kamra



Leszerelt gázóra



Szoba – hiányzó konvektor



Konyhai konvektor

8.3 Település térkép

GPS: 48.104107, 20.707886

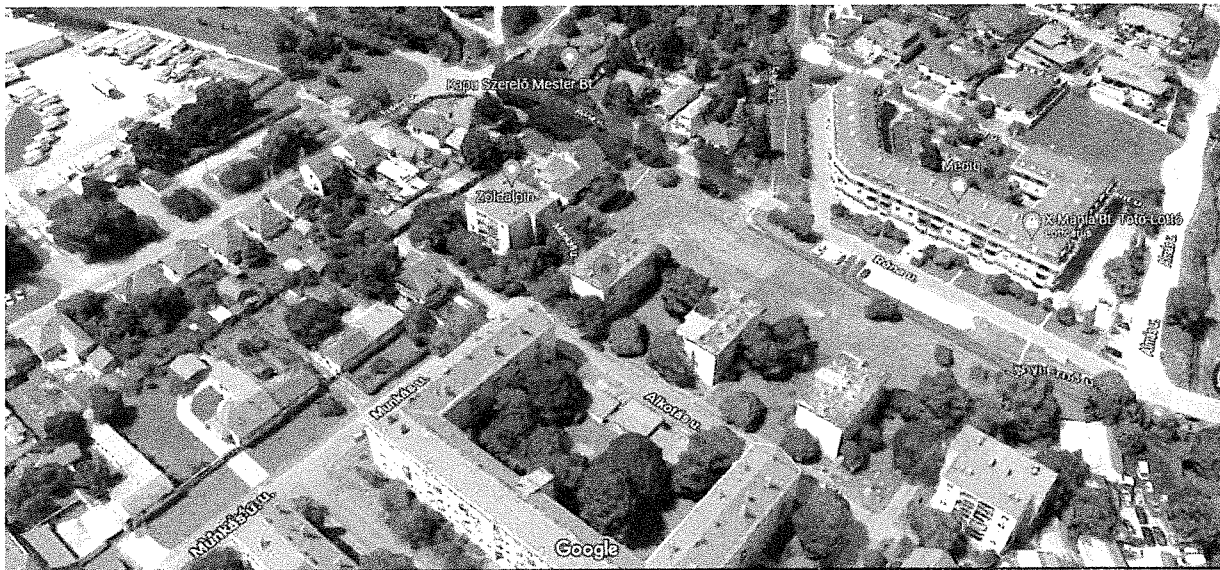
Országon belüli elhelyezkedés



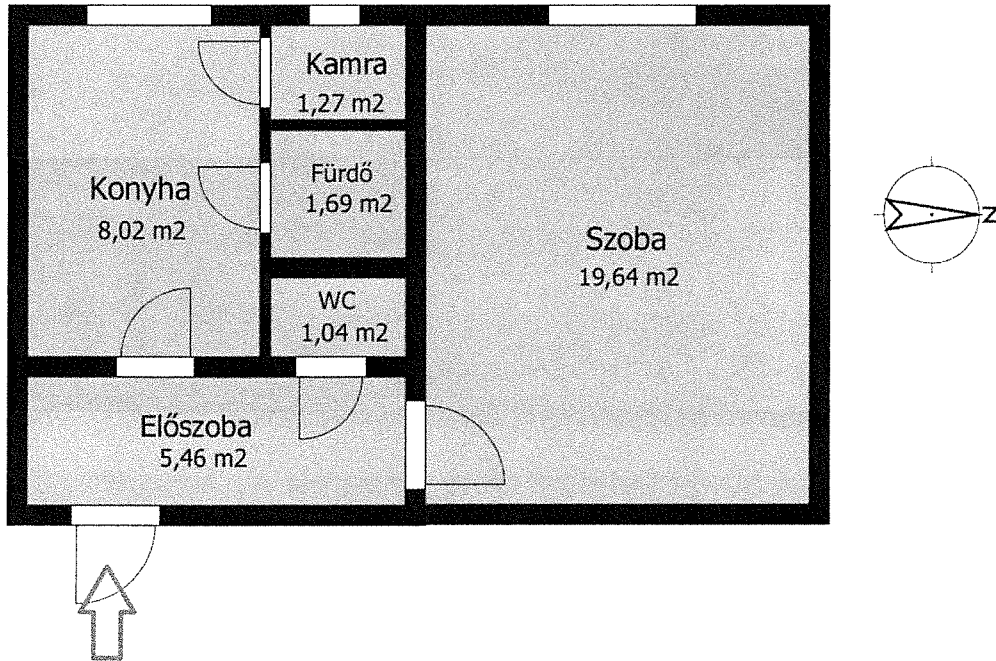
Megyén belüli elhelyezkedés



Műholdkép



Lakás alaprajza



8,5 Tulajdoni lap

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/65591/2022

2022.07.14

MISKOLC III. KERÜLET

Belterület: 30083/4/A/4 helyrajzi szám

Társasház különlap

3534 MISKOLC III. KERÜLET Alkotás utca 4. földrajzi ajtó: 4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m ² | szobák száma egész/Efél | szomsz. hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|
|------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|

| | | | | |
|-------|----|-----|---------|---------------|
| lakás | 37 | 1 0 | 68/1000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|---------|---------------|

Bejegyző határozat: 999959/1996.06.03

2. Bejegyző határozat: 40341/1994.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40341/1994.09.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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 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, úgy mint 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 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
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 újraelőállítási 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 újr építési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újr építési és a pótlási költségbe kell érteni a közművezetési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újr építési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobililiákat 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. Végső érték meghatározása

A felépítmény újr építési 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 – valósan 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, 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 irattárbán 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, 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 megfelelőség 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 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 földalati megjegyzés 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 használatokat 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 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 lényegesen 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 bemutató 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 TEGOVOFA 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, 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 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 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 körülrzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpen 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 földrészek 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 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 (építészetiileg) 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 bejáratral 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 jogait nem elkülönülten 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;
- 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 vízvétel lehetősége biztosított.”

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