

3532 Miskolc, Vasgyári út 7.

Hrsz.: 21863

**Kivett lakóház, udvar, egyéb épület
forgalmi értékbecslésének aktualizálása**



MEGBÍZÓ: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Ingyanértékbecslői nyilatkozat

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (3525 Miskolc, Városház tér 8.) megbízásából, az általunk 2017. július 5-én elkészített 3532 Miskolc, Vasgyári út 7. szám alatti, 21863 helyrajzi számú ingatlanról készült értékbecslést 2018. július 20-án felülvizsgáltuk.

Az előzményi felméréshez képest jelentősebb változás nem történt az ingatlanon, vagy annak szűk környezetében. Az elmúlt időszakban ugyan pozitív irányban mozdultak el az ingatlanárak, de ez még jelentősen nem befolyásolta jelen ingatlan piaci értékét. Az akkor megállapított forgalmi érték jelenleg is reális. Jelen értékigazolása 2017. július 5-én készített értékbecsléssel együtt érvényes, az abban foglalt jogi hivatkozások és kikötések jelen igazolásra is hatályosak.

Fentieket figyelembe véve, az ingatlan igény-, per-, bérlő és tehermentes állapotban:

20.000.00.- Ft, azaz Húszmillió forint

Ingyan csökkentve a jelenlegi bérlők elhelyezési költségével:

13.800.000.- Ft, azaz Tizenhárommillió-nyolcszázézer forint

piaci értékét a mai nappal aktuálisnak találom, és az értékbecslés érvényességi idejét további 90 (kilencven) napban határozom meg.

Miskolc, 2018. július 23.



Hamvai Emese

ingatlan vagyoneértékelő munkatárs

Nyilvántartási szám: 297/2004

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Ingatlan címe és azonosítása	
Település	Miskolc,
Utca, házsám	Vasgyári út 7.
Hrsz:	21863

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	nincs
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	Értékesítés

Ingatlan leírása:

Telek nagysága	1351 m ²
Megközelíthetőség	aszfaltozott út felől
Közműellátottság	elektromos áram, ivóvíz
Felépítmény építési ideje	1952
Felépítmény felújítási ideje	
Felépítmények száma	1
Felépítmények állapota	gyenge
Felépítmény nettó redukált területe	417 m ²

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	lakások, üzlet
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	lakások, üzlet


Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítás tartom mérvadónak, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítás alapján kapjuk. Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett. Az értékbecslés a berendezési tárgyak értékét nem tartalmazza. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2017. június 19.
Lakások értéke	12 400 000 Ft
Üzletek értéke	9 100 000 Ft
Bontási költség	-1 500 000 Ft
Ingatlan megállapított értéke (igény-, per-, bérlő és tehermentes állapotban,)	20 000 000 Ft
azaz Húszmillió forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	
Ingatlan megállapított értéke, csökkentve a jelenlegi bérlők elhelyezési költségével:	13 800 000 Ft
Tizenhárommillió-nyolcszáz ezer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2018. július 23.

Értékbecslő:


Hamvai Emese

Nyilvántartási szám: **297/2004**