

MISKOLC, Hatvanötösök útja 3. sz. alatti

4117 helyrajzi számú

**INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan címe	Miskolc, Hatvanötösök útja 3.
Helyrajzi szám	4117
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés	kivett lakóház, udvar
Természetbeni hasznosíthatóság:	Az épület rossz (életveszélyes) műszaki állapota miatt használatra és lakhatásra alkalmatlan. Az ingatlanon lévő épület bontása szükségszerű.
Terület nagyság	1130 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	2018. február 13.
A szakvélemény érvényessége	180 nap

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

18.800.000.- Ft,

azaz

Tizennyolcmillió-nyolcszáz ezer forint,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2018. szeptember 03.

készítette:

Kovács Péter

ingatlan vagyoneertekelo
nevjegyzeik szam: 11/2013.

T a r t a l o m j e g y z é k

1. Bevezetés

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

2. Az ingatlan ismertetése

- 2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása**
- 2.2 A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása**
- 2.3 Az ingatlan 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 maradványértékelési módszer bemutatása, a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés**
- 3.3 Forgalmi érték meghatározása**

Mellékletek:

- 1. számú: településtérkép
- 2. számú: tulajdoni lap másolat (2018. 02. 15.)
- 3. számú: térképmásolat (2018. 08. 30.)
- 4. számú: alaprajzok
- 5. számú: műholdas kép
- 6. számú: szabályozási terv részlet
- 7. számú: fotók

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

1. BEVEZETÉS

1.1 Megbízás tárgya: A Miskolc I. kerület, Miskolc, Hatvanötösök útja 3. sz., 4117 helyrajzi számú, "kivett lakóház, udvar" 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 2018. február 13-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint 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 korlátozottnak tekinthető.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (*jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.*) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezve, hogy az értékelés időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn.
- Az értékelői vizsgálati módszerünk ún. szemrevételezéses diagnosztika volt, így az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsölő 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 ingatlan 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 egésként kezelhető, abból részeket kiragadni és azokat magukban értelmezni nem lehet.

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 A vizsgált ingatlan azonosítása:

A vizsgált ingatlant a *Miskolci Járási Földhivatal* 2018. 02. 15-i takarnetes nyilvántartási adatai szerint azonosítottam.

A társasház egészére vonatkozóan:

Helyrajzi szám:	4117
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	1130 m ²
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogcím:	eredeti felvétel 1420/1977. 02. 04.
Jogállás:	társasháztulajdon A tulajdonjogokat az 1-5. számú különlapok tartalmazzák.
Terhek:	Magassági korlátozás 20 m magasságig a MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. (1013 Budapest, Krisztina körút 55.) részére

Az albetétekre vonatkozóan:

Helyrajzi szám:	4117/A/1
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3. fszt./1. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	39 m ² , 73/1000
Megnevezése:	lakás
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Terhek:	nincsenek

Helyrajzi szám:	4117/A/2
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3. fszt./2. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	80 m ² , 178/1000
Megnevezése:	lakás
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Terhek:	nincsenek

Helyrajzi szám:	4117/A/3
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3 fszt./3. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	27 m ² , 83/1000
Megnevezése:	lakás
Tulajdoni hányad:	1/1

Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Terhek:	nincsenek
Helyrajzi szám:	4117/A/4
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3. fszt./4. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	27 m ² , 39/1000
Megnevezése:	lakás
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Terhek:	nincsenek
Helyrajzi szám:	4117/A/5
Címe:	Miskolc, Hatvanötösök útja 3. fszt./5. „felülvizsgálat alatt”
Területe:	409 m ² , 627/1000
Megnevezése:	lakás
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (3525 Miskolc, Városház tér 8.)
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Terhek:	nincsenek

2.2. *A vizsgált ingatlan környezetének bemutatása:*

Tágabb környezet*

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

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

A város a túldimenzionált iparfejlesztés következtében 1950-90 között aránytalanul fejlődött. A '90-es gazdasági válság erőteljesen érintette a térséget, az ipari szerkezetátalakítás nehezen indult be, de az elmúlt 5 évben biztatónan felgyorsult, új fejlődési pályára állt: dinamikusan fejlődő gazdasággal, új iparágakkal, megújuló belvárossal, gazdag kulturális és turisztikai kínálattal várja a befektetőket és az idelátogatókat. Miskolc és az Észak-magyarországi régió Magyarország egyik legnagyobb fejlődési potenciállal bíró területe. Miskolc belvárosa építészeti látványosan megújult, az autópálya megépülésével bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba, melyet nem csak az itt lakók, hanem a befektetők is pozitívan értékelnek. A város fejlődési folyamata felgyorsult, egyre kedveltebb befektetési helyszínné válik. Miskolcot az elmúlt évtizedben több nemzetközi nagyvállalat is beruházásai helyszínéül választotta, melyek közül említésre méltóak: Bosch Power Tools, Bosch Body Systems,

Remy Automotive, Shinwa, Ross Mould, Sanofi Aventis. 2008-ban a Financial Times fDi magazinja kiemelten vonzónak nyilvánította Miskolc gazdasági térségét a közvetlen külföldi tőkebefektetések szempontjából. Az európai városok között kétevente meghirdetett, a jövő befektetési helyszíneit kereső versenyen Miskolc – közel 1000 pályázó között – a kategóriában szerzett 16. helyezéssel olyan városokat utasított maga mögé, mint Varsó, Amszterdam vagy Koppenhága.

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

Közvetlen környezet

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Miskolc város belterületének szélén, annak északkeleti sarkában a 3. sz. főútról nyíló utcában helyezkedik el. A környezet alapvetően kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató jellegű zóna, melyen belül egyaránt megtalálható szomszédként a rendőrség, illetve a honvédség ingatlanegyüttese, középfokú oktatási intézmények, óvoda és kb. 80 éve épült lakóépületek is, amelyek jelenleg társasházi lakások. Az ingatlan a belvároshoz, azon belül is a jelenleg városi méretekben komoly területet jelentő Búza téri piachoz közel, attól gyalogosan csupán néhány percre kerül el. Szintén pár perc alatt érhetjük el a város legnagyobb bevásárló központjait (Miskolc Plaza, Szinvapark, stb.) Közvetlen környezetét kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások üzletei és társasházi lakóépület alkotják.

Tömegközlekedési kapcsolata kiváló. 300 méteren belül található helyi és távolsági autóbussz állomást, de a villamos és a vasútsatlakozás is néhány perc séta alatt elérhető. Gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltozott úton közelíthető meg.

2.3 Az ingatlan bemutatása

A vizsgált ingatlan – tulajdoni lapjai szerint 5 albetétet magába foglaló társasház –, egy közel szabályos téglalap formájú telek 33 méter széles utcafronttal, amelyen jelenleg több épület található, zárt sorúan, a telekhatárokra építve. Az ingatlan déli és keleti oldalának déli részén négy lakás, az utcafronti rész északi, valamint az ingatlan északi és nyugati oldalán három műhely, iroda funkciójú egység helyezkedik el. Az épületek földszintesek, illetve részben alápincézettek, magastetővel épültek. Az utcafronti főépület utcával párhuzamos gerincű, nyeregtető formájú, a belső épületek félnyeregtetősek, illetve romosak.

Az összes épület nagyméretű téglából épült, borított fafödémes, cserépfedéssel ellátott fa tetőszerkezetű, és jelenleg üresen áll, műszaki állapotuk alapján bontásra szorulnak.

A helyszíni szemrevételezés és a Miskolc Holding Zrt. adatbázisa alapján az értékelt ingatlan az összes közműkapcsolattal rendelkezik, rendelkezett.

Környezetvédelmi szempontból az ingatlan korábbi és jelenlegi működése kapcsán környezetszennyezés nem vélelmezhető. Nincs információ arról, hogy környezetvédelmi hatósági intézkedés megtételére az elmúlt 10 évben sor került volna.

Figyelembe véve az épület korát, karbantartottságát, műszaki állapotát, annak használhatóságát bontandóként állapítom meg.

2.4 *Jogi szempontok*

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során a már rögzített magassági építési korlátozáson túl tehermentesként kezeltem.
Az ingatlan az Önkormányzat vagyonkatasztere szerint forgalomképes.

2.5 *A hasznosítás szempontjai*

A korábban többlakásos lakóépület funkciójú épület mára bontásra szoruló állapotban van. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata az értékelés tárgyát képező ingatlan egészét jelenleg Vt-115766 övezetbe sorolja.

Vt - településközpont vegyes zóna

- 1 Építészeti karakter – belvárosi
- 1 Kategória – nem kialakult
- 5 Beépítési mód – zárt sorú általános
- 7 Megengedett legkisebb építési telek nagysága – 1100 m²
- 6 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke – 40 %
- 6 Megengedett építménymagasság – 12,5 m

Településközpont vegyes (Vt):

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen:
 - lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház, továbbá kivételesen
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) c) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

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.

3.2 *A maradvány értékelési módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés*

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét összehasonlító módszerrel határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve.

Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási, illetve újrapótlási költsége kerül megállapításra. Az előbbinél azt a költséget vesszük figyelembe, amennyibe ugyanolyan szerkezeti megoldásokkal az értékelés időpontjában meg lehetne építeni. Az utóbbi a költségeket a közelmúltban megépített hasonló

funkciójú, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjteményekben közzétett fajlagos költségek vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapiótlási értéket csökkenteni kell az épület állagát figyelembevevő korrekciós szorzóval, melyet az avulás (fizikai, funkcionális, környezeti avulás) alapján határozzuk meg. Az így kapott eredmény a nettó pótlási érték.

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

Maradványértékelés

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére.

A maradványösszeg két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét. Tulajdonképpen a költségalapú módszer fordítottja. Először a kész (fejlesztett) ingatlan értékét határozzuk meg, majd a költségek levonása után megkapjuk a telek piaci értékét.

Az értékelés az ingatlan legjobb hasznosításaként mindenképpen a jelenlegi, gazdaságosan már fel nem újítható felépítmények elbontásával, és a terep rendezésével számol, függetlenül a jövőbeni fejlesztés konkrétan megvalósítandó építményeitől.

Értékelésünkör a vizsgált ingatlanon található épületek műszaki szempontból bontásra szorulnak. Ezen okból, figyelemmel arra, hogy egy jövőbeni építkezés számára az építési törmelékkel feltöltött terület megnövekedett alapozási- és földmunkaköltséget jelent majd, így a korrigált fajlagos átlagárat 5 %-kal csökkentettem.

Az ingatlan értékének meghatározása során – a fenti értékelési elvhez igazodva – költségként vettem figyelembe az ingatlanon található épületek elbontásának és az építési törmelék elszállításának költségét. Az épületek pontos felmérésére, romos állapotuk miatt nem volt mód, ezért a nettó alapterület számításnál az 1975-ben, a B. A. Z. megyei Ingatlanközvetítő Vállalat által készített Társasházalapító terv alaprajzát használtam. Az épületek bruttó alapterületét a lakások és egyéb helyiségek hasznos alapterületének 1,25-ös szorzásával határoztam meg 800 m²-ben. A bontási, rakodási, szállítási és tereprendeziési költséget az ÉKS 2018. évi kiadása és saját forrásunk alapján 15.000.- Ft/m²-tal számoltam, amely a telek egészére vetítve, 10.600.- Ft/m².

Összehasonlító adatok miskolci építési telkekre:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házszám	Hatvanötösök útja 3.	Zsolcai kapu 11.	Zsolcai kapu 20.	Eperjesi u.	Eperjesi u.	Belváros
Helyrajzi szám	4117					
Az ingatlan típusa	lakóház, udvar	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Telek alapterülete (m ²)	1 130	1 117	704	3 000	1 000	3 000
Beépíthetőség (%)	40%	40%	60%	40%	nem ismert	nem ismert
Építménymagasság (m)	12,5	12,5	16,0	12,5	nem ismert	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	1100	1 100	900	nem ismert	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	víz, villany telken belül	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Bruttó kínálati / eladási ár		29 589 000	21 276 000	65 000 000	25 000 000	120 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2016.	2017.			
Árváltozás korrekció / hirdetés		10%	5%	-10%	-10%	-10%
Frekvenciált elhelyezkedés miatti korrekció		0%	0%	20%	20%	0%
Alapterület korrekció		0%	10%	-5%	0%	-5%
Beépíthetőség korrekció		0%	-10%	0%	0%	0%
Építménymagasság korrekció		0%	-5%	0%	0%	0%
Közművesítettség korrekció		5%	0%	0%	0%	0%
Korrekció összes		15%	0%	5%	10%	-15%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	28 676	26 490	30 222	21 667	25 000	40 000
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	28 987	30 463	30 222	22 750	27 500	34 000
Jelen ár (bruttó)	Ft	34 027 350	21 276 000	68 250 000	27 500 000	102 000 000
Index korrekció:						
Környezeti index (a)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	5,0
Elhelyezkedési index (b)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	5,0
Infrastruktúra index (c)*	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	5,0
Minőségi index (d)*	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0	5,0
Kor index (e)*	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Index* korrekciók %-ban (A):	96%	96%	96%	97%	97%	100%
Index korrekciók átlaga %-ban (B):				97%		
index korrekció módosító (C): A/B		0,99				
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	28 697				
Össz.nettó alapterület:	m ²	1 130				

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -10%-kal csökkentésre, a nagyobb területű ingatlané +5%-kal növelésre került.

Index korrekciók alkalmazásának magyarázata:

Index korrekciókban az értékelt és az összehasonlító ingatlanok, a településen való elhelyezkedéséből, lakókörnyezetéből, komfortfokozatából, és korából történő eltéréseket kezeli. Az index korrekciókban az értékek 1-5 közötti mozognak. Az index korrekciókkal a fajlagos árat maximum 20%-al lehet módosítani. Jelen esetben a kor index (e) nem került alkalmazásra.

Index korrekciók számítási képlete (A):

$$A = 100\% - (4\% - (4\%/5) * a) - (4\% - (4\%/5) * b) - (4\% - (4\%/5) * c) - (4\% - (4\%/5) * d) - (4\% - (4\%/5) * e)$$

Index korrekciók számítási képlete (B):

$$B = (II + III + IV + V + VI) / 5$$

Index korrekciókból adódó módosító tényező számítási képlete (C):

$$C = A \text{ (értékelt ingatlan)} / B$$

Építési törmelékkel részben feltöltött terület miatti csökkentés: -5 %

$$\text{Csökkentett korrigált fajlagos átlagár: } 28.697.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,95 = 27.262.- \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Bontási, rakodási, szállítási és tereprendezési költséggel csökkentett fajlagos átlagár: } 27.262.- \text{ Ft/m}^2 - 10.600.- \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{16.662.- \text{ Ft/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Végső forgalmi érték: } 1.130 \text{ m}^2 \times 16.662.- \text{ Ft/m}^2 = 18.828.060.- \text{ Ft} \sim \mathbf{18,8 \text{ MFt}}}$$

3.3 *Forgalmi érték meghatározása*

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, hasznosítási lehetőségeire, a tulajdonjogra vonatkozóan az üres, beépíthető, per-, igény, s – a 2.1 pontban jelzett magassági építési korlátozáson túli – tehermentes állapotra szóló forgalmi értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján

18.800.000.- Ft

azaz

Tizennyolcmillió-nyolcszáz ezer forintban állapítom meg,

(mely az esetlegesen fizetendő áfa összegét már tartalmazza)

Miskolc, 2018. szeptember 03.

Készítette:



Kovács Péter

ingatlan vagyoneértékelő

névjegyzék szám: 11/2013.



Miskolc, Hatvanötösök útja 3. sz. alatti (hrsz: 4117) ingatlan forgalmi értékbecslése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, Járás, Hivatal
3525 Miskolc Valószínű u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégintérlés szám: 30005/13473/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Szektor : 61

Belterület 4117 helyrajzi szám

Társasház törzslap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.b.jev.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jev.
	ha m2	k.fill.	ha m2 k.fill.
- Kivett lakóház, udvar	0	1130	0,00

2. bejegyző határozat: 1420/1977.02.04

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

3. bejegyző határozat: 52576/2008.05.09

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalomba adásával

II. RÉSZ

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44767/2008.04.09

eredeti határozat: 1420/1977.02.04

jogaim: eredeti felvétel 1420/1977.02.04

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a 1-5 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/1994.01.28

Magassági építési korlátozás

A korlátozás magassági mértéke 20 m.

jogosult:

név: MRGKAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. forrászám: 10773391

cím: 1013 BUDAPEST Krisztina körút 35.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járás Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés szám: 30005/13478/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4117/A/1 helyrajzi szám

Városház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. földrajzi a.jtő:1. "Földvezeték alatti"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

Lakás	39	1 0	73/1000	Önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 66200/2013.12.19

2. bejegyző határozat: 1420/1977.02.04

Városház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 33047/1993/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, Járás, Hivatal
3525 Miskolc Városháza 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás szám: 30005/13480/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Beltérület 4117/A/2 helyrajzi szám

Városház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. földszint. ajtó:2. "felülvezérgélat alatt"
I. RÉSZ

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fele	enznei hányad	tulajdoni forma
lakás	80	2 0	178/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 66260/2013.12.19				

2. bejegyző határozat: 1420/1977.02.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33047/1993/1992.11.17
jogcím: jogutódlás
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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, Járás, Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13481/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4117/A/3 helyrajzi szám

Városaház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. földszint. ajtó:3. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	eszei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

lakás	27	1 0	03/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Béjegyző határozat: 66200/2013.12.19

2. Béjegyző határozat: 1420/1977.02.04

Városaház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

béjegyző határozat, érkezési idő: 33047/1993/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓCÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városaház 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc, Járás Hivatal
3525 Miskolc Városház u. 4. Pf. 196

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méregtelenítés szám: 30005/13482/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4117/A/4 helyrajzi szám

Városház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. földszint. ajtó: 0. "Földvilágfalca alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	27	1 0	39/1000	önkormányzati
-------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 66200/2013.12.19

2. bejegyző határozat: 1420/1977.02.04

Városház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 33047/1993/1992.11.17

jog cím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JÓCÚ 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Miskolc Járás Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13483/2018

2018.02.15

MISKOLC I. KERÜLET

Belterület 4117/A/5 helyrajzi szám

Városház különlap

3501 MISKOLC I. KERÜLET Hatvanötösök útja 3. földszint. ajtó:5. "felőlvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	409	0 0	627/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 66240/2013.12.19				

2. bejegyző határozat: 1420/1977.02.04

Városház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pite okiratban meghatározott helyiségek:

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékezési idő: 33047/1993/1992.11.17

jogcím: jogutódlás

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Miskolci Járási Hivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.08.30 14:32:52

Helyrajzi szám: MISKOLC I KERÜLET belterület 4117

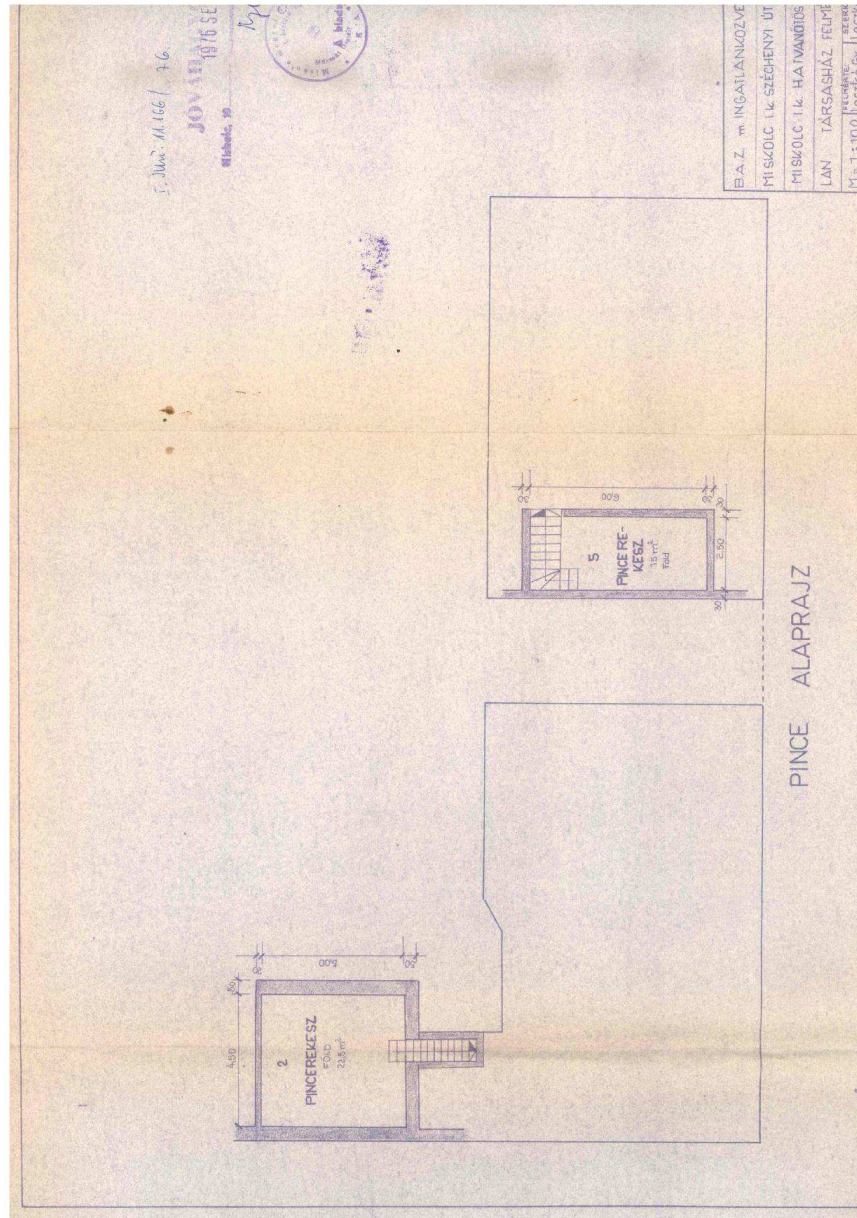
Megrendelés szám: 7/3067/2018

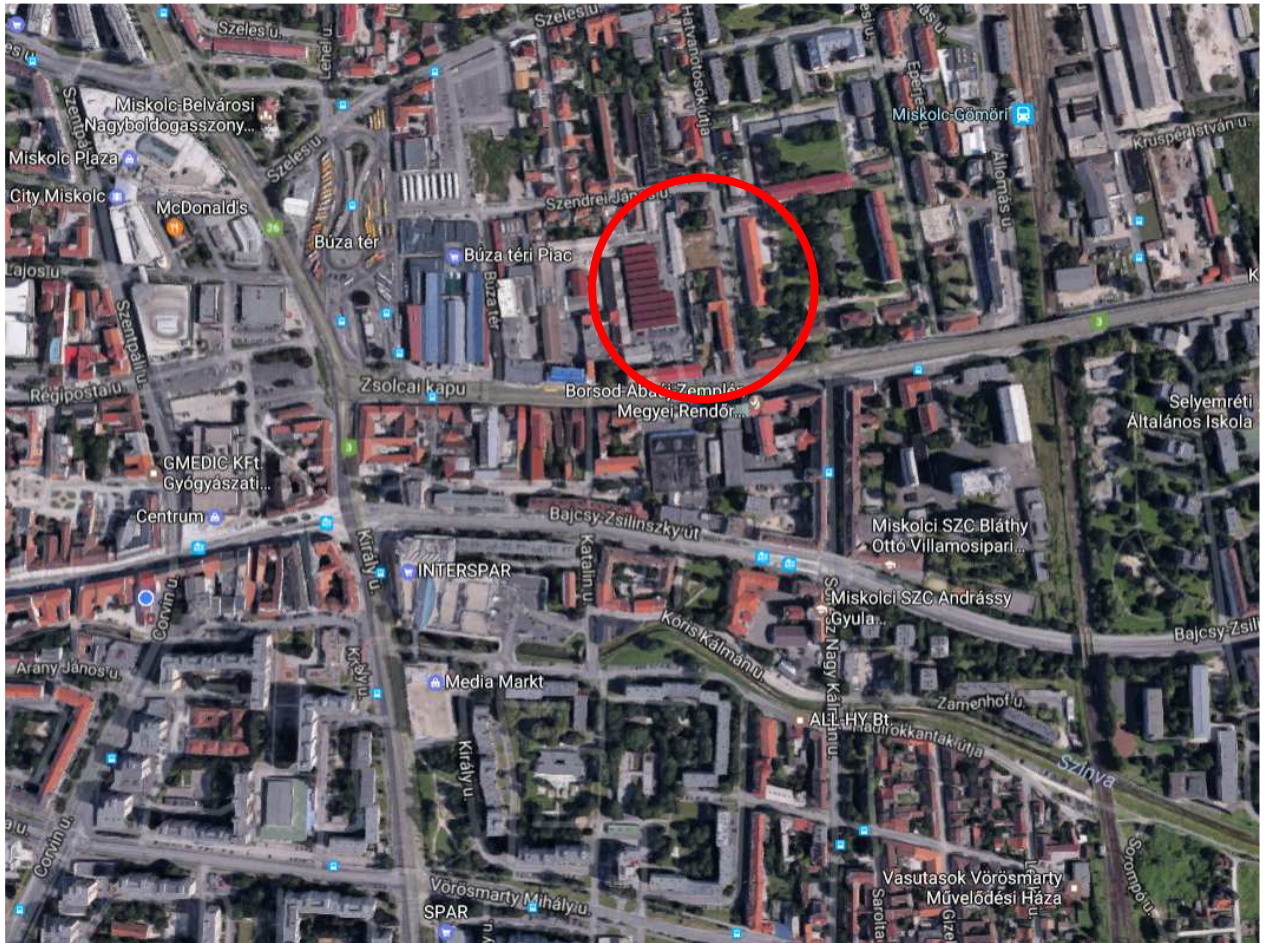
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 31693680002018

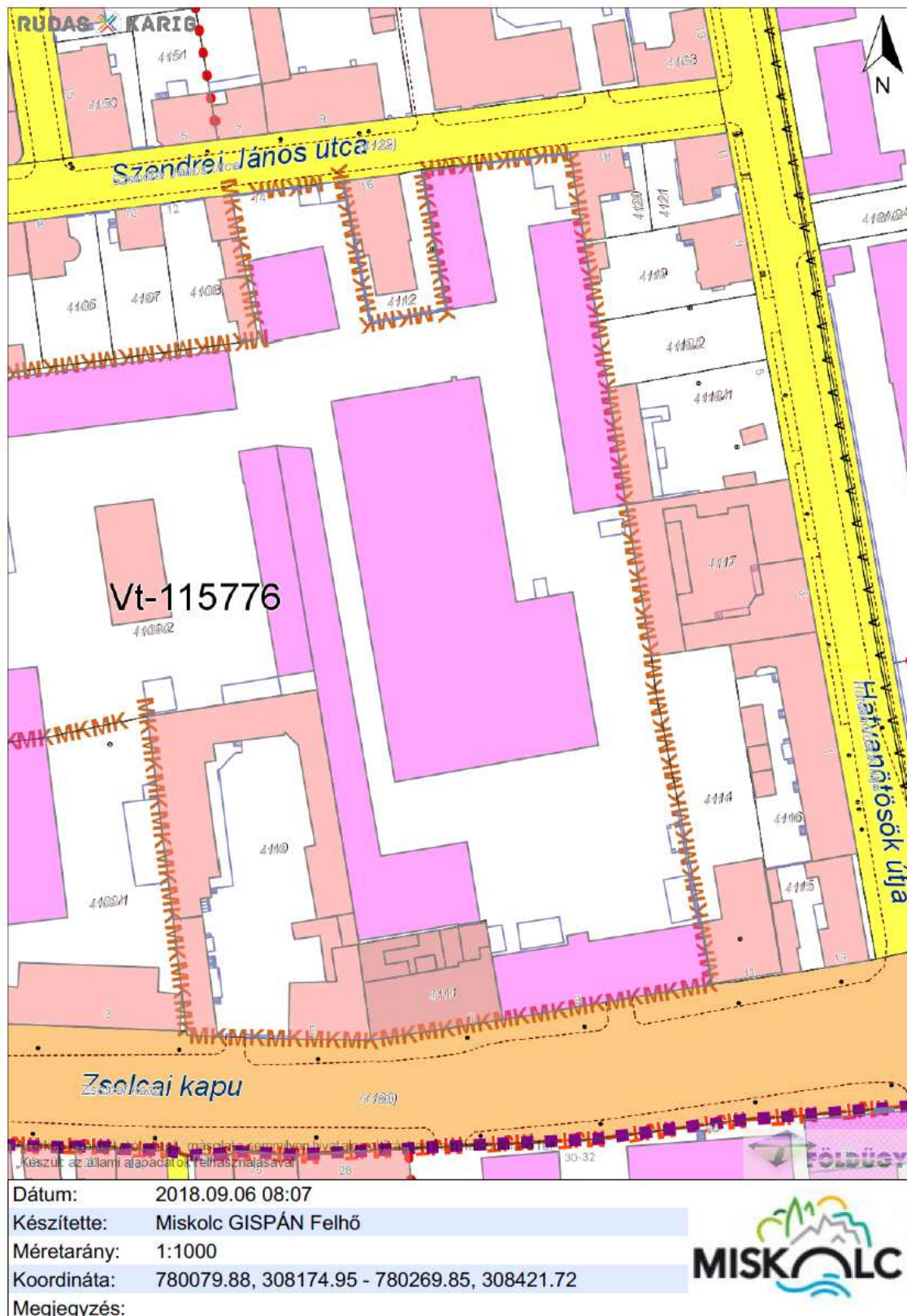


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!





Miskolc, Hatvanötösök útja 3. sz. alatti (hrsz: 4117) ingatlan forgalmi értékebecslése



Miskolc, Hatvanötösök útja 3. sz. alatti (hrsz: 4117) ingatlan forgalmi értékbecslése



A vizsgált ingatlan a Hatvanötösök útja felől



A vizsgált ingatlan északi szomszédja felől



A vizsgált ingatlan belső udvara, háttérben az egykori lakásokkal

Utcakép dél felé

Utcakép észak felé



Utcakép dél felé



Utcakép észak felé



Bejárat az ingatlanra



A vizsgált ingatlan nyugati szárnya



Lakás belső



A keleti szárnyban lévő üzlet