

3532 Miskolc, Vasgyári út 7.

Hrsz.: 21863

Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



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

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 Értékbecslés célja
- 1.3 Helyszíni szemle
- 1.4 Felhasznált adatok, információk
- 1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

2. Ingatlan ismertetése

- 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 2.2 Ingatlan környezetének ismertetése
- 2.3 Az ingatlan telkének ismertetése
- 2.4 Közművek ismertetése
- 2.5 Az ingatlan ismertetése
- 2.6 Területkimutatás

3. Értékmegállapítás

- 3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése
- 3.2 Hozamelvű értékelés

4. Értéktanúsítvány

Mellékletek:

- 1. Tulajdoni lap
- 2. Település térkép
- 3. Digitális helyszínrajz
- 4. MÉSZ térkép
- 5. Alaprajz
- 6. Fotók

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya** 3532 Miskolc, Vasgyári út 7.
Hrsz: 21863
alatti lakóház, udvar, egyéb épület
- 1.2 Értékbecslés célja** Piaci forgalmi érték megállapítása, tulajdonosi döntés alátámasztó dokumentumaként.
- 1.3 Helyszíni szemle**
- Helyszíni szemle időpontja: 2017. június 19.
- Helyszíni szemlén részt vettek:
Hamvai Emese ingatlanforgalmi értékbecslő, Kovács Péter ingatlan vagyonelemző, az üzlethelyiség bérlőjének - Gipszúr Kft. - alkalmazottja

1.4 Felhasznált adatok, információk

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Adásvételen alapuló saját adatbázis

1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Piaci összehasonlító módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
 2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
 3. Fajlagos alapérték meghatározása
 4. Értékmódosító tényezők elemzése
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
 6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- Értékelés során kiemelten vettem figyelembe a fontosabb értékmódosító tényezőket:
- A vagyonelem elhelyezkedését, környezetét.
 - A vagyonelem állapotát, méretét, és hasznosságát.
 - Hasonló vagyontárgyak időben eltérő értékesítéséből adódó pozitív, illetve negatív módosító hatásait.
 - A vagyon infrastrukturális ellátottságát

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek egy adott időpontban, a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Más vonatkozásban a hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

2. Ingatlan ismertetése

2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte:	2017.05.25
Helyrajzi száma:	21863
Címe:	3532 Miskolc, Vasgyári út 7.
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar, egyéb épület
Társasház:	nem
Területe:	1351
Tulajdonos:	1/1 tulajdoni hányad arányban Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdon megszerzésének jogcíme:	jogutódlás
Terhek:	nincs
Tulajdoni lap III. rész:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegy:	nincs

2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Az ingatlan Miskolcon a Vasgyári városrészben, az Újgyőri főtérrre vezető főút mellett fekszik. A városrésznek ezen része nagyon forgalmas, mivel a főtéren található az MVK Zrt. autóbusz állomása, továbbá a déli tehermentesítő út is itt csatlakozik bele a körforgalomba, amely az Andrassy út irányában a diósgyőri városrészbe vezet. Az értékelendő ingatlan egy üzletsoron található, mellette több műszaki, kereskedelmi üzlet, kertész áruház, ital-nagykereskedés és szolgáltató egységek üzemelnek. Az ingatlan környéke forgalmas, viszonylag zajos. Gépjárművel és gyalogosan is aszfaltos úton megközelíthető. Tömegközlekedési kapcsolata kiváló a villamos és buszmegállók 50 m-en belül elérhető.

2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

A vizsgált ingatlan a Vasgyári úton az Újgyőri főtértől 100 m-re található, önálló 1351 m² nagyságú telekkel rendelkezik, amelyen 8 db lakóingatlan és 2 db közület van. A felépítmények összesen 417 m² nagyságúak. Az utcafronttól a két üzlethelyiség közelíthető meg, a lakóingatlanok egy kapun keresztül a belső udvarról nyílnak. A telek részben betonozott, részben szlömös, elhanyagolt, szemetes. A telekhatáron belül található elektromos áram és vízközmű.

2.4 Közművek ismertetése

Elektromos ellátás:	230 V, egyedi mérőórával rendelkezik
Víz:	közműhálózatos
Csatornahálózat:	közműhálózatba csatlakoztatható
Gázellátás:	nincs
Fűtés:	részben elektromos, részben hagyományos fűtési mód
Melegvíz:	az üzlethelyiségekben elektromos melegítő, a lakásokban nincs
Épület körüli vízvezetés:	részben megoldott, közműhálózatba vezetve
Egyéb ellátottság:	

2.5 Az ingatlan ismertetése

Lakások

A vizsgált lakások a Vasgyári út 7 szám alatt találhatóak egy belső udvarban. Az "U" alakban elhelyezkedő 8 földszintes lakásból kettő bontásra vár, tetőszerkezetük hiányos, nyílászárók nincsenek. az összesen 81 m² nagyságú felépítmény értékét az értékbecslésben bontási költség értékével szerepeltetem. A további 6 lakásban jelenleg bérlők laknak. Jellemzően minden lakás dohos, füstös, ami a vízszigetelés hiánya és a hagyományos fűtési mód következménye. Az ingatlanokban csak elektromos ellátás van, külön mérőórákkal, további közműellátás nincs. A vízellátás az udvaron lévő vezetékes csapból megoldott. A lakásokban fürdőszoba és WC nem található. Műszaki állapota minden lakásnak gyenge, felújításra szorul. A homlokzat és a tetőzet gyenge műszaki állapotú, elhanyagolt, teljes felújításra szorul. A falazat felázott, a nyílászárók elvetemedtek, nem zárnak, a külső vakolat több helyen lepergett. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy a bérlők az időszakos karbantartási munkálatokat nem végzik el.

Szintek száma:	1
Alapozás:	beton
Falazatok:	kisméretű téglá
Válaszfalak:	kisméretű téglá
Födémek:	fagerendás pallófödém
Tetőzet:	nyeregtető és félnyeregtető
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs
Homlokzat burkolata:	kőporos vakolat
Külső nyílászárók:	fa nyílászárók
Belső nyílászárók:	faszerkezetűek tele ajtólapokkal, illetve üvegezett kivitelű ajtók
Közművesítettség:	elektromos áram, ivóvíz
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Fűtés	hagyományos fűtési mód
Melegvíz ellátás:	nincs
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	~ 2,8m
Építés ideje:	1952
Felújítás:	-

Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Teherhordó szerkezet megbontása nélkül lehetséges.
Statikai problémákra utaló jelek:	nem látható
Vízszigetelési problémák:	az épület több pontján látható
Hőszigetelési problémák:	az épület több pontján látható
Homlokzat állapota:	felújítandó
Bádogos szerkezetek:	átlagos
Tető állapota:	részben átlagos állapotú, részben felújítandó
Elektromos hálózat állapota:	felújítandó
Gépészeti vezetékek állapota:	felújítandó
Szerelvények berendezések:	cserére szorul
Padlóburkolatok állapota:	felújítandó
Belső falburkolatok állapota:	felújítandó
Homlokzati nyílászárók:	cserére szorul
Fürdőszoba:	-
Megjegyzés:	<u>A szemle során látható hibák:</u> Több lakásban a mennyezet beázik, penészes. A vízszigetelés hiánya miatt az oldalfalak nedvesek, a vízesedés miatt a vakolat több helyen lepergett. A fa nyílászárók előregedése miatt nem zárnak rendesen, az utólagos szigetelés a vetemedés mértéke miatt már nem megoldható, azok teljes cserére szorulnak. Az épület egésze elhanyagolt, gondozatlan.
Ingatlan műszaki állapota:	gyenge
A lakás kedvezőtlen tulajdonságai:	A lakás az értékelés idején bérlő által lakott állapotú volt.
Jogi szempontok:	Az ingatlan a csatolt dokumentumok tanúsága szerint rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

2.6 Területkimutatás

Lakások	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m2)	(m2)				(m2)
Fsz. 1.	39,00	39,00	simított beton	meszelt fal	100%	39,00
Fsz. 2.	37,00	37,00	simított beton	meszelt fal	100%	37,00
Fsz. 4.	41,00	41,00	simított beton	meszelt fal	100%	41,00
Fsz. 5.	32,00	32,00	simított beton	meszelt fal	100%	32,00
Fsz. 6.	33,00	33,00	simított beton	meszelt fal	100%	33,00
Fsz. 7.	36,00	36,00	simított beton	meszelt fal	100%	36,00

Összes alapt:	218,00	Hasznos alapterület összesen:	218,00
----------------------	---------------	--------------------------------------	---------------

Hasznos alapterület összesen kerekítve: **218 m²**

Elbontandó lakások	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m2)	(m2)				(m2)
Fsz. 8.	59,00	59,00	-	-	100%	59,00
Fsz. 9.	22,00	22,00	-	-	100%	22,00

Összes alapt:	81	Bontandó bruttó alapterület összesen:	97
----------------------	-----------	--	-----------

Üzlethelyiségek

A 2 db üzlethelyiség a Vasgyári út 7 szám alatt található, az "U" alakú épület utcafronti részén. Az egyik ingatlan jelenleg üresen áll, a másikban egy festékboltot működtet a bérlő. Mindkét ingatlan felújítása a 2000-es évek elején megtörtént, a helyiségeket újraburkolták, a belső teret felújították, a működési engedélyhez szükséges előírásoknak megfelelően szociális helyiségeket alakítottak ki. A két üzlethelyiség esztétikai, műszaki állapota megfelelő. Elektromos ellátás, vezetékes víz mindkét üzlethelyiségben van, melegvíz ellátás elektromos fali vízmelegítővel megoldott. A fűtés szintén elektromos hőleadókkal történik. A két üzlethelyiség a szennyvízelhelyezést egy közös szennyvíztároló építésével megoldotta. Az utcafronti homlokzat részben felújított, átlagos állapotot mutat. Külső szemrevételezése alapján megállapítható, hogy az épületszerkezetek koruknak megfelelő műszaki állapotúak.

Szintek száma: 1
 Alapozás: beton
 Falazatok: kisméretű téglá
 Válaszfalak: kisméretű téglá
 Födémek: fagerendás pallófödém

Tetőzet:	nyeregtető
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs
Homlokzat burkolata:	kőporos vakolat
Külső nyílászárók:	műanyag hőszigetelt és fa nyílászárók
Belső nyílászárók:	faszerkezetűek, továbbá műanyag harmonika ajtók
Közművesítettség:	elektromos áram, ivóvíz
Komfortfokozat:	félkomfortos
Fűtés	elektromos hőleadók
Melegvíz ellátás:	elektromos fali melegítő
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	~ 2,8m
Építés ideje:	1952
Felújítás:	-

Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Teherhordó szerkezet megbontása nélkül lehetséges.
Statikai problémákra utaló jelek:	nem látható
Vízszigetelési problémák:	nem látható
Hőszigetelési problémák:	nem látható
Homlokzat állapota:	átlagos
Bádogos szerkezetek:	átlagos
Tető állapota:	közepes minőségű
Elektromos hálózat állapota:	átlagos
Gépészeti vezetékek állapota:	átlagos
Szerelvények berendezések:	átlagos
Padlóburkolatok állapota:	felújított
Belső falburkolatok állapota:	felújított
Homlokzati nyílászárók:	átlagos
Megjegyzés:	-
Ingatlan műszaki állapota:	átlagos
A lakás kedvezőtlen tulajdonságai:	A lakás az értékelés idején bérlő által lakott állapotú volt.
Jogi szempontok:	Az ingatlan a csatolt dokumentumok tanúsága szerint rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, melyet az értékelés során tehermentesként kezeltem.

2.6 Területkimutatás

Üzlethelyiségek	Alapterület.	1,90 m-től nagyobb belm.	Padlóburkolat	Falburkolat	Hasznosság	Hasznos alapterület
	(m ²)	(m ²)				(m ²)
Üzlethelyiség 1.	50,00	50,00	beltéri járólap	diszperziós falfesték	100%	50,00
Üzlethelyiség 2.	68,00	68,00	beltéri járólap	diszperziós falfesték	100%	68,00

Összes alapt:	118,00	Hasznos alapterület összesen:	118,00
----------------------	---------------	--------------------------------------	---------------

Hasznos alapterület összesen kerekítve: 118 m²

3. Értékmegállapítás

Az ingatlan értékelése helyszíni bejárás, szemrevételezés alapján történt. Megbontásos vizsgálatokat, statikai és diagnosztikai méréseket, számításokat nem végeztünk, így az esetlegesen fennálló, de megtekintés alapján nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl. rejtett szerkezeti hibákért, környezetre ártalmas anyagok jelenlétéért, stb.) felelősséget nem vállalunk. A szakvéleményben szereplő értékek megállapítása realizálódott, valós összehasonlító adatok és a szakmai tapasztalataim alapján történtek.

Munkánk során a hazai jogszabályi környezetnek, valamint a hazai és nemzetközi sztenderdeknek megfelelő, legfrissebb szakmai előírásokat igyekeztünk betartani, és alkalmazni, úgymint:

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, 1997. évi XXX.törvény, 1997. évi LXXVIII. törvény, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályai (Red Book 6.kiadás 2010. április), TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) ingatlanértékelési ajánlásai, IVSC (International Valuation Standards Council) IVS 2010.

Az értékelésnél figyelembe vett főbb szempontok: - műszaki állapot, - használhatóság, - piaci környezet, - közművesítettség, - településen belül való elhelyezkedés, - megközelíthetőség, - építés ideje, - szerkezeti anyagok, - adott területen a piaci kereslet, kínálat, azaz eladhatóság.

3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 1

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc,	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Alkotás u. 4.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técsesi F. u.
Hákszám/hrsz	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar, egyéb épület	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	39	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	1 952	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció /hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	5%	0%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 685 500	3 150 000	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár	78 055	62 500	71 429	86 667	85 366	84 314
Korrigált fajlagos ár	73 128	59 375	67 857	81 900	76 829	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	56 983					
Össz.nettó alapterület:	m ²	39					
Az ingatlan b.értéke		2 222 319					

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 2 200 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

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

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 2

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Alkotás u. 4.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técei F. u.
Házszám/hrszt	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar, egyéb épület	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	37	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	0	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció /hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	5%	0%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 685 500	3 150 000	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár		78 055	62 500	71 429	86 667	85 366
Korrigált fajlagos ár		73 128	59 375	67 857	81 900	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	56 983					

Össz.nettó alapterület:	m ²	37
Az ingatlan b.értéke		2 108 353

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 2 100 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

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

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 4

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Alkotás u. 4.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técsei F. u.
Hákszám/hrs	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar, egyéb épület	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	41	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	1 952	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció /hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	0%	0%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 510 000	3 150 000	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár	78 055	62 500	71 429	86 667	85 366	84 314
Korrigált fajlagos ár	72 348	59 375	67 857	78 000	76 829	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	56 375					

Össz.nettó alapterület:	m ²	41
Az ingatlan b.értéke		2 311 364

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 2 300 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

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

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 5

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Alkotás u. 4.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técei F. u.
Hákszám/hrszt	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar,	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	32	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	0	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Mínőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	5%	5%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 685 500	3 307 500	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár	78 055	62 500	71 429	86 667	85 366	84 314
Korrigált fajlagos ár	73 896	59 375	67 857	81 900	80 671	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	57 581					

Össz.nettó alapterület:	m ²	32
Az ingatlan b.értéke		1 842 598

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 1 800 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban nem résztvevő lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 6

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Alkotás u. 4.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técei F. u.
Házzszám/hrszt	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar, egyéb épület	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	33	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	0	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Mínőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció / hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	5%	5%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 685 500	3 307 500	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár	78 055	62 500	71 429	86 667	85 366	84 314
Korrigált fajlagos ár	73 896	59 375	67 857	81 900	80 671	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	57 581					

Össz.nettó alapterület:	m ²	33
-------------------------	----------------	----

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 1 900 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban nem résztvevő lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al

Miskolc, Vasgyári u. 7. Fsz. 7

Adat forrása	Értékelt ingatlan	adás-vétel	adás-vétel	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Vasgyári út 7.	Rákóczi F. u. 7.	Debreceni M. tér	Vasgyári út	Técsei F. u.
Házzám/hrsz	21863	Fsz. 3 (félkomfort)	Fsz. 4. (félkomfort)	Fsz.		
Funkció	lakóház, udvar,	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	36	16	21	45	41	51
Szobaszám		1	1	2	1 + 1/2	2
Építés éve (becsült)	0	1979	1976	1978	1976	1971
Környezeti index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	5,0	3,0	3,0	2,0
Infrastruktúra index*	2,0	2,0	2,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	2,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		1 000 000	1 500 000	3 900 000	3 500 000	4 300 000
Értékesítés éve		2017	2017			
Árváltozás korrekció /hirdetés		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	5%	5%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	950 000	1 425 000	3 685 500	3 307 500	4 063 500
Fajlagos alapterületi ár	78 055	62 500	71 429	86 667	85 366	84 314
Korrigált fajlagos ár	73 896	59 375	67 857	81 900	80 671	79 676

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	48%	58%	66%	68%	62%	54%
Index korrekció		0,78					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	57 581					

Össz.nettó alapterület:	m ²	36
Az ingatlan b.értéke		2 072 923

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 2 100 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban nem résztvevő lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al

Üzlet 50 m2

Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Zsolcai kapu	Selyemrét u.	Vörösmarty u.	Kisavas	Selyemrét u.
Házsám/hrsz	21863					
Funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	50	71	89	46	145	85
Helyiségek száma						
Építés éve (becsült)	1952	970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek
Környezeti index*	3,0	4,0	3,0	4,0	2,0	3,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	3,0	4,0	2,0	3,0
Infrastruktúra index*	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	4,0	2,0	4,0	2,0	3,0	3,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		5 500 000	7 000 000	5 950 000	11 900 000	7 000 000
Értékesítés éve						
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		5%	5%	-5%	5%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	5 197 500	6 615 000	5 087 250	11 245 500	6 615 000
Fajlagos alapterületi ár	89 977	77 465	78 652	129 348	82 069	82 353
Korrigált fajlagos ár	82 700	73 204	74 326	110 592	77 555	77 824

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	64%	70%	74%	70%	60%	68%
Index korrekció		0,94					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	77 380					

Össz.nettó alapterület:	m ²	50
Az ingatlan b.értéke		3 869 017

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 3 900 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban nem résztvevő lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al

Üzlet 68 m2

Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám	3532					
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér	Vasgyári út 7.	Zsolcai kapu	Selyemrét u.	Vörösmarty u.	Kisavas	Selyemrét u.
Házszám/hrsz	21863					
Funkció	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
Telek alapterülete (m2)	-	-	-	-	-	-
Összes nettó alapt:	68	71	89	46	145	85
Helyiségek száma						
Építés éve (becsült)	1952	970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek	1970-es évek
Környezeti index*	3,0	4,0	3,0	4,0	2,0	3,0
Elhelyezkedési index*	3,0	4,0	3,0	4,0	2,0	3,0
Infrastruktúra index*	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Minőségi index*	4,0	2,0	4,0	2,0	3,0	3,0
Kor index*	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Eladási ár		5 500 000	7 000 000	5 950 000	11 900 000	7 000 000
Értékesítés éve						
Árváltozás korrekció /hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Panelprogramos korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	5%	-5%	5%	5%
Egyéb:		0%	0%	0%	0%	0%
Jelen ár	eFt	4 950 000	6 615 000	5 087 250	11 245 500	6 615 000
Fajlagos alapterületi ár		89 977	77 465	78 652	129 348	82 069
Korrigált fajlagos ár		82 003	69 718	74 326	110 592	77 824

Index korrekció:

Index* korrekció:	%	64%	70%	74%	70%	60%	68%
Index korrekció		0,94					
Index korrekcióval módosított fajlagos ár:	HUF/m ²	76 728					

Össz.nettó alapterület:	m ²	68
Az ingatlan b.értéke		5 217 504

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítéssel: 5 200 000 Ft

Alkalmazott korrekciók:

- Árváltozás korrekció: A hirdetésből szolgáló adatforrás fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Panelprogram korrekció: Panelprogramban nem résztvevő lakások fajlagos ára -10%-kal csökkentésre került.
- Alapterület korrekció: A kisebb alapterületű ingatlan fajlagos ára -5%-al csökkentésre-, a nagyobb területű ingatlané +5%-al

Bontásra váró lakások

Az ingatlanon található 2 db romos lakás, amelyek a Miskolc Holding Zrt. ingatlan-nyilvántartása szerint bontásra várnak. A földszint 8. szám alatti lakás bruttó alapterülete 70,8 m2, a földszint 9. szám alatti lakás bruttó alapterülete 26,4 m2. Az épületek bontási költségét az ÉKS iránymutatásának megfelelően az alábbiak szerint határozom meg:

Az ingatlanon található bontandó épületek bruttó alapterülete: 97,2 m2
 Belmagassága: ~ 2,8 m
 Építési mód: kisméretű téglá
 Műszaki állapota: bontandó

Számítás: Bruttó alapterület: 97,2 m2 x Bontási költség: 15.000.- Ft

Az ingatlanon található épületek bontási és törmelékelszállítási költsége: 1.500.000.- Ft

Bérlők elhelyezési költsége:

Lakás	m2	ingatlan értéke	Bérlő elhelyezési ktg-e
Fsz. 1.	39,00	2 200 000 Ft	1 100 000 Ft
Fsz. 2.	37,00	2 100 000 Ft	1 050 000 Ft
Fsz. 4.	41,00	2 300 000 Ft	1 150 000 Ft
Fsz. 5.	32,00	1 800 000 Ft	900 000 Ft
Fsz. 6.	33,00	1 900 000 Ft	950 000 Ft
Fsz. 7.	36,00	2 100 000 Ft	1 050 000 Ft

Összesen:**6 200 000 Ft**

Fenti számítások alapján:	
Bérbeadott lakások piaci értéke összesen:	
Vasgyári u. 7. Fsz. 1.	
Vasgyári u. 7. Fsz. 2.	
Vasgyári u. 7. Fsz. 4.	12 400 000 Ft
Vasgyári u. 7. Fsz. 5.	
Vasgyári u. 7. Fsz. 6.	
Vasgyári u. 7. Fsz. 7.	
Üzletek piaci értéke összesen:	9 100 000 Ft
Bontandó lakások bontási költsége:	
Vasgyári u. 7. Fsz. 8.	-1 500 000 Ft
Vasgyári u. 7. Fsz. 9.	
Bérlők elhelyezési költsége:	-6 200 000 Ft

3.2 Hozamelvű értékelés

Lakás

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m ²	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m ²
					I.	II.	
Miskolc, Hatodik u. 14	47	m ²	13 865 Ft	295 Ft	0%	0%	295 Ft
Miskolc, Ötödik u. 15.	36	m ²	10 620 Ft	295 Ft	0%	0%	295 Ft
Miskolc, Negyedik u.	34	m ²	10 325 Ft	304 Ft	0%	0%	304 Ft
Miskolc, Negyedik u.	36	m ²	10 620 Ft	295 Ft	0%	0%	295 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 297 Ft

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.

Kiadható alapterület összesen:

218,0 m²

Havi fajlagos bérleti díj:		297	Ft/m ²		
Havi bérleti díj:		64 783	Ft/hó		
Éves bérleti díj:		777 394	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:		20%			
Várható éves bevétel:		621 916 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel	
Kezelési költség		5%			
Kezelési költség éves		38 870 Ft			
Nettó éves árbevétel:		583 046 Ft		begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel	
Direkt tőkésítési ráta:		12%			
Becsült piaci érték:		4 858 715			

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (tízezer Ft-ra kerekítve):	4 860 000 Ft
---	---------------------

Üzlet

Cím	Méret:		Havi bérleti díj:	Fajlagos bérleti díj: Ft/m2	Korrekciók*:		Módosított fajlagos bérleti díj: Ft/ m2
					I.	II.	
Miskolc, Vasgyári u. 15.	84	m ²	75 081 Ft	894 Ft	0%	5%	939 Ft
Miskolc, Andrásy u.	115	m ²	101 022 Ft	878 Ft	0%	0%	878 Ft
Miskolc, Andrásy u.	95	m ²	101 301 Ft	1 066 Ft	0%	-5%	1 013 Ft
Miskolc, Munkás u.	217	m ²	159 827 Ft	737 Ft	0%	-5%	700 Ft

Fajlagos bérleti díjak átlaga: 882 Ft

*Korrekció: I. kínálati ár: -10%.

*Korrekció: II alapterület: -5 %

Kiadható alapterület:

118,0 m2

Havi fajlagos bérleti díj:	882	Ft/m2		
Havi bérleti díj:	104 126	Ft/hó		
Éves bérleti díj:	1 249 506	Ft/év		
Begyűjtési veszteség:	8%			
Várható éves bevétel:	1 149 546 Ft		begyűjtési veszteséggel csökkentett bevétel	
Kezelési költség	5%			
Kezelési költség éves	62 475 Ft			
Nettó éves árbevétel:	1 087 070 Ft		begyűjtési és kezelési költséggel csökkentett éves árbevétel	
Direkt tőkésítési ráta:	12%			
Becsült piaci érték:	9 058 919			

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (tízezer Ft-ra kerekítve):	9 060 000 Ft
---	---------------------

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, házszám	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 számítást 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 szöveggörnyezeten 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-nyolcszázézer forint (amely a felszámítandó áfa összegét tartalmazza)	

Miskolc, 2017. július 5.

Értékbecslő:


Hamvai Emese

Nyilvántartási szám: 297/2004

Tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/46084/2017

2017.05.25

Szektor : 53

MISKOLC III. KERÜLET

Belterület: 21863 helyrajzi szám

3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:2.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:8.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:5.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:4.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:6.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:9.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:7.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:3.
3532 MISKOLC III.KERÜLET	Vasgyári út 7. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t.jöv. k.Fill.	alozstály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	1391		0.00

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38920/1992.05.20
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 9.
törzsszám: 15735605

III. RÉSZ

NEM TARTALMAS BEJEGYZÉST

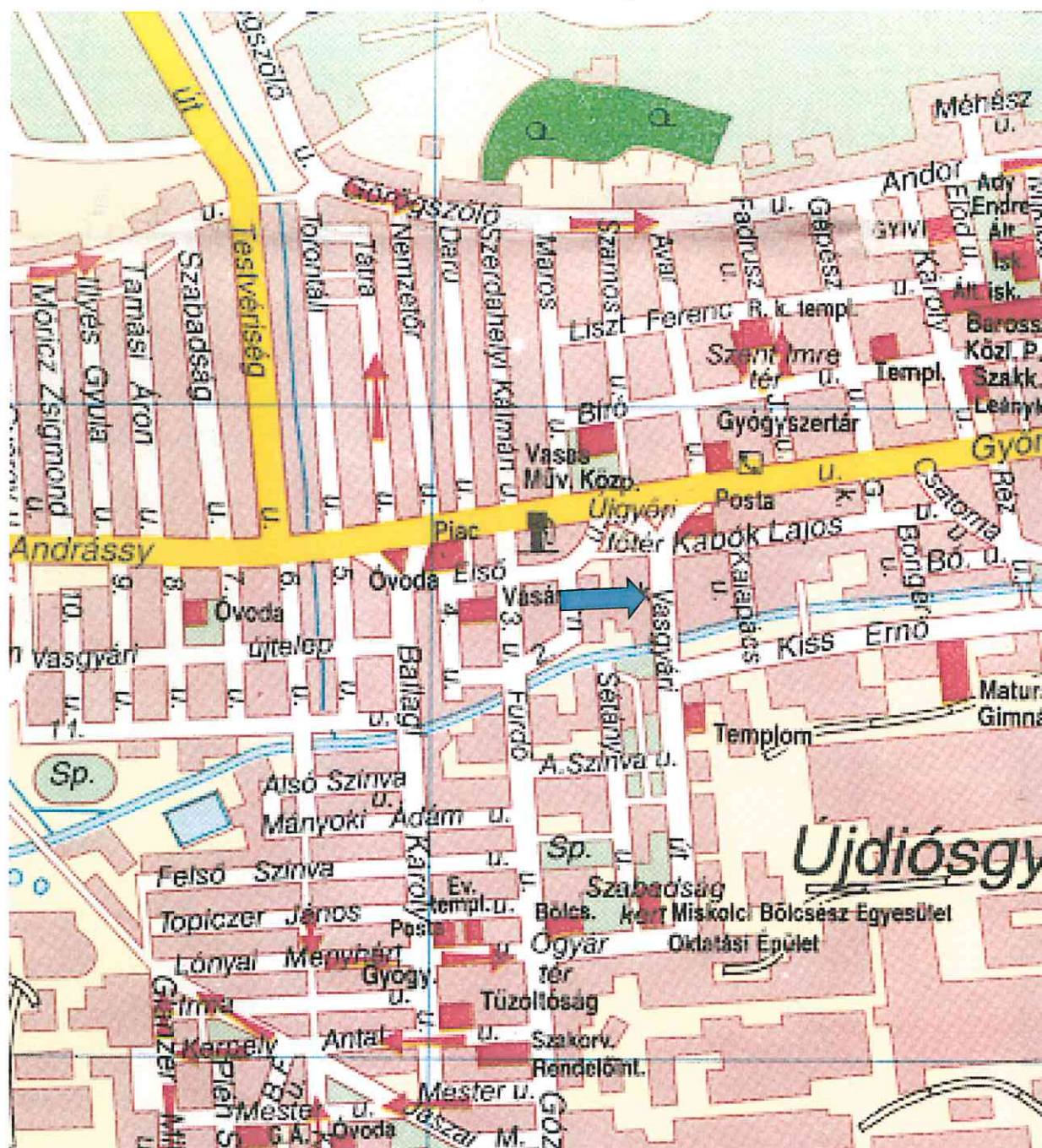
TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

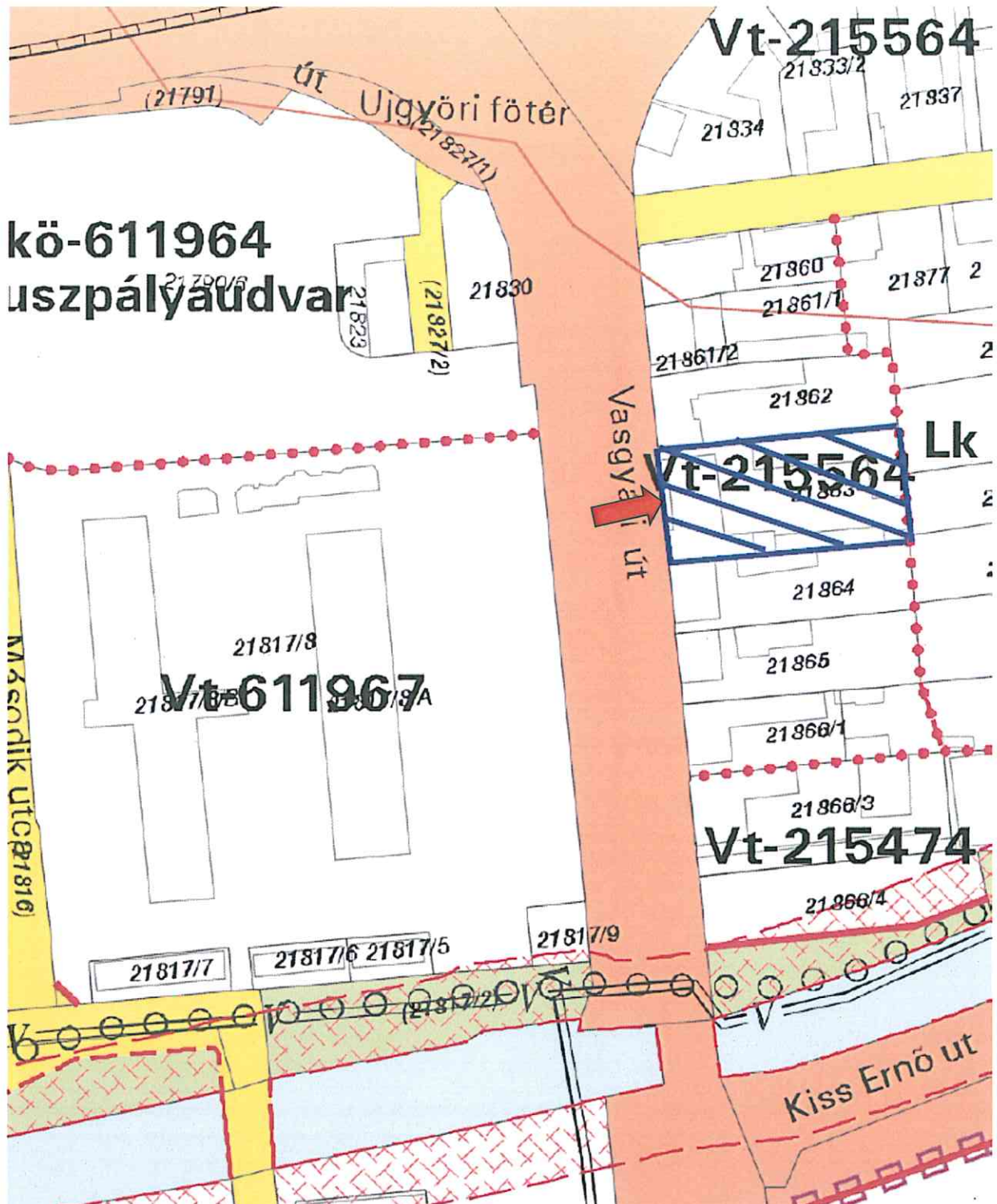
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

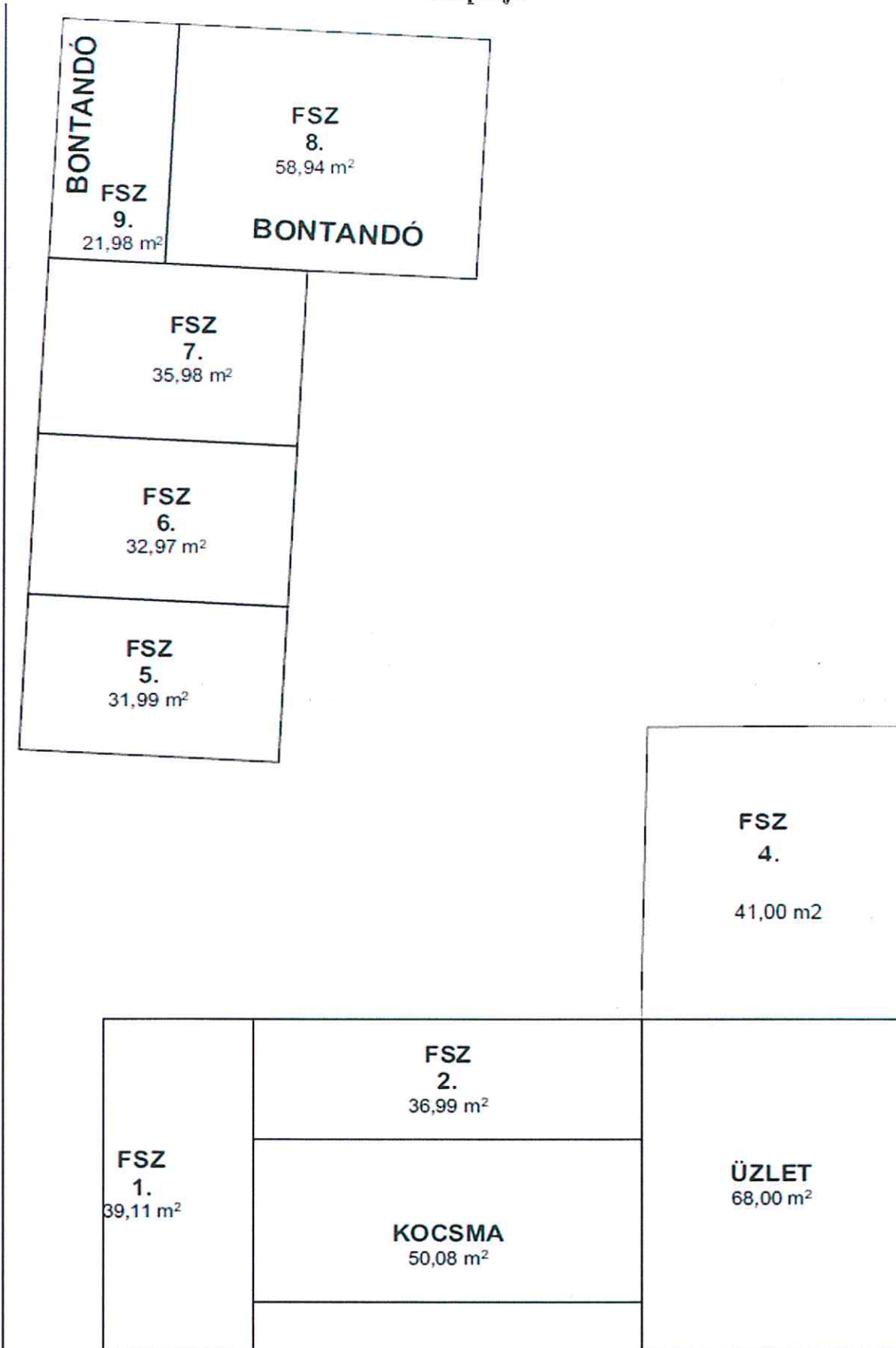
Település térkép



MÉSZ térkép



Alaprajz



Fotók



1.

üzlettér



2.

üzlettér



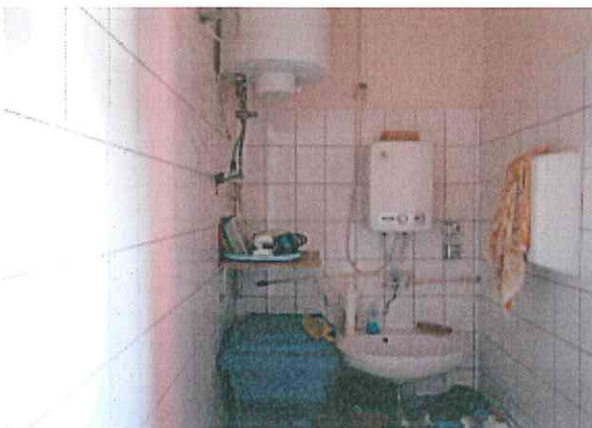
3.

üzlet-konyha



4.

üzlet-közlekedő



5.

üzlet-mosdó



6.

üzlet-WC



7.

utcafront



8.

kapubejáró



9.

bontandó lakások



10.

bontandó lakások



11.

bontandó lakások



12.

bontandó lakások



7.

lakás 1.



8.

lakás 1.



9.

lakás 1.



10.

lakás 1.



9.

lakás 2.



10.

lakás 4.



9.

lakás 4.



10.

udvari kép



9.

udvari kép



10.

lakás 5.



9.

lakás 5.



10.

lakás 5.



9.

lakás 6.



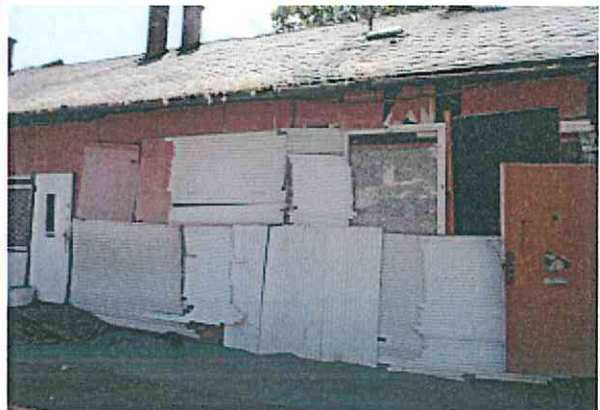
10.

lakás 6.



9.

lakás 6.



10.

lakás 7.



9.

lakás 7.



10.

lakás 7.