

HV/22885-

1/2021

Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B sz.

(hrsz.: 1126/1/A/2)

alatti

„egyéb helyiség”

I N G A T L A N

F O R G A L M I

É R T É K B E C S L É S E

Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B sz.	
Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B sz.	
2021 DEC 16.	Értékelés szám: 3605-2/2021
2021 DEC 16.	Értékelés szám: HV/22885-10/2021
Készítette: Gombos Ágnes, igazságügyi szakértő	

A szakvélemény 11 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2021. november 19-én, 3 példányban.

**KAZINCBARCIKA, ÁRPÁD FEJEDELEM TÉR 7/B.
(HRSZ.: 1126/1/A/2)
„EGYÉB HELYISÉG” INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

- 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 2.1. Az ingatlan adatai
 - 2.2. Adatszolgáltatás
 - 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása


- 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
 - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
 - 3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése
 - 3.3. A forgalmi érték meghatározása

- 4. MELLÉKLETEK**
 - tulajdoni lap (2021.10.25.)
 - térképmásolat (2021.10.25.)
 - alaprajz
 - fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás adatai	
Megbízó	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Megbízó címe	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.
Ingtalan adatai	
Ingtalan címe	Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B.
Ingtalan megnevezése	egyéb helyiség
Ingtalan helyrajzi száma	1126/1/A/2
Tulajdonos	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Telekrész területe	260 m ²
Tulajdoni hányad	32/100
Felépítmény hasznos alapterülete	145 m ²
Jelenlegi funkció	használaton kívüli
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	ivóvíz, szennyvíz csat., csapadék csat., elektromos energia, távhő
Értékelés adatai	
Értékelés célja	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2021.11.19.
Értékelés érvényessége	180 nap
Helyszíni szemle időpontja	2021.11.15.
Megállapított forgalmi érték	11.400.000.-Ft, azaz tizenegymillió-négyszázezer forint
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, kiürített, perigény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el. Az értékbecslő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értékbecslő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. az értékbecslőé.

Miskolc, 2021. november 19.


Gombos Ágnes
 ingatlanforgalmi szakértő
 isz. 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Tulajdonos:	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1.
Cím:	Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B.
Helyrajzi száma:	1126/1/A/2
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	egyéb helyiség
Jelenlegi funkciója:	használaton kívüli
A felépítmény hasznos alapterülete:	149 m ²
Tulajdoni hányad szerinti telek területe:	260 m ²

2.2. Adatszolgáltatás

A Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolatot
- helyszínrajzot
- alaprajzot

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2021. november 15-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszín a Megbízó képviselőjének jelenlétében került megtekintésre. Takart szerkezeti részek vizsgálatára nem került sor, az értékelés szemrevételezés és a helyszíni mérés alapján történt. A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztük, és azokat jónak találtuk.

Jogi szempontok

Az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek. Az értékelésnél a terhelési bejegyzéseket nem vettem figyelembe, az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik. A természetben az ingatlan eredetileg óvodaként funkcionált. Az ingatlan 2012 évben társasházassításra került, 3 albetét került kialakításra. Az ÉMÁSZ Kft. javára bejegyzett vezetékjog vélhetően az ingatlanhoz bekötő 0,4 kV-os hálózatra vonatkozik. A vezetékjog nem befolyásolja az ingatlan használhatóságát, ezért a forgalmi érték meghatározásánál sem vettem figyelembe.

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése:

Térség / régió/ bemutatása:



Az Észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje

Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik.

A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:

Terület:	7.247 km²
Lakónépeség száma:	692.771 fő
Népsűrűség:	97,9 fő/km²
Települések száma:	358
Székhelye:	Miskolc



Főbb városok: Sajószentpéter, Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

Kistérségei: Abaúj – Hegyközi, Bodrogközi, Edelényi, Encsi, Kazincbarcikai, Mezőcsáti, Mezőkövesdi, Miskolci, Ózdi, Sárospataki, Sátoraljaújhelyi, Szerencsi, Szikszói, Tiszaújvárosi és a Tokaji kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %	Mezőgazdaság: 3 %
Élelmiszeripar: 7 %	Energiaipar: 12 %
Kohászat: 8 %	Gépipar: 3 %
Építőipar: 5 %	Kereskedelem: 20 %
Egyéb: 14 %	

A település bemutatása:

Kazincbarcika város Miskolctól kb. 20 km-re, a 26. sz főút mentén helyezkedik el, mely Borsod-Abaúj-Zemplén megye harmadik legnépesebb városa. A Bükk-hegység északkeleti lábánál, a Sajó völgyében fekszik. 1947-ben közigazgatásilag összevont Sajóközinc és Barcika (mely a következő évben a Kazincbarcika nevet vette fel), valamint az építkezések által (1954) érintett Berente alkotta az új város vázát, mely városrész a közelmúltban önállósodott. A város vegyipara Európa szerte jelentős.

A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A helyi kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a régióba folyamatosan betelepülő multicégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlan Kazincbarcika központi részén, a Mátyás király út - Árpád fejedelem tér kereszteződésénél helyezkedik el. Az épület megközelítése aszfalt burkolatú útról lehetséges, mely jónak mondható. Buszmegálló kb. 250 m-en belül elérhető. Környezetében döntően társasházak helyezkednek el, de több oktatási és közintézmény is a közelben fekszik.

A telek bemutatása

A szabályos téglalap alakú sarok telek sík felszínnel és kötött talajjal rendelkezik, melynek keleti részén helyezkedik el az épület. Az „E” betűt formáló, eredetileg óvodának készült épület úgy került társasházasításra, hogy az „E” betű egy-egy szárnya került egyegy albetétbe.

A telek és a kerítés a társasház közös tulajdonában van. A terület be nem épített része füvesített, parkosított. A térburkolat repedezett, több helyen megsüllyedve, balesetveszélyes, felújítása szükséges.

A telek teljesen körbekerített (beton lábazat + fém mező), gyalogos és gépkocsis kapu bejáratok a keleti és a nyugati oldalon találhatóak.

A tulajdoni hányad szerinti telek területe: 260 m².

Az épület bemutatása

Az 1970-ben hagyományos technológiával készült, téglafal szerkezettel, vb. födém lapostetővel rendelkező épület földszintes kialakítású, alapincézetlen. A társasházzá alakított épület 2. sz. albetéte az épület közepén található. Az épületrészbe 2 helyen lehet bejutni, a keleti homlokzatról és a belső udvarról. A homlokzati nyílászárók hőszigetelés nélküli fa szerkezetűek, a belső nyílászárók fa anyagúak. A fűtést és a melegvíz ellátást távhő biztosította, de a hőleadó radiátorok leszerelésre kerültek. A teljes épületgépészeti rendszer felújítása szükséges.

Az épület több éve üresen áll, jelen állapotában semmilyen célra nem hasznosítható.

A korábban óvodaként működő épület alaprajzi kialakítása az eredeti funkciónak megfelelő.

Az épület szerkezete műszakilag erősen leromlott állapotban van, a falakon erős vizesedés és salétromosság, vakolat omlás látható, jelen állapotában nem használható. A nyílászárók rosszul zárnak, korszerűtlenek, a burkolatok elhasználódtak. Az épület jelenleg nem hasznosított. Az épületben a következő - a korábbi funkciónak megfelelő helyiségek -találhatóak: közlekedő, vizes blokkok, csoport szoba.

Műszaki leírás

A földszintes épület kialakítása és megjelenése a mai kornak és a funkciónak nem felel meg, a műszaki állapota alapján teljes felújításra szorul. A homlokzaton vakolat omlás, falrepedés látható. Korszerűtlen nyílászárók vannak az épületben. Jelenlegi alaprajzi elrendezése az eredeti funkciójának megfelelő.

Az épület hasznos alapterülete összesen: 145 m².

Műszaki paraméterek:

Szerkezeti elemek	Alkalmazott anyagok
Függőleges teherhordó szerkezetek:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek:	vasbeton
Tetőszerkezet:	vasbeton
Héjazat	légy fedés
Nyílászárók:	homlokzaton: fa belül: fa
Felületképzések:	vakolat
<ul style="list-style-type: none"> • homlokzaton • belső fal • padlóburkolat 	festett, vizes helyiségeknél csempe, kerámia, pvc, parketta
Közműellátottság:	<ul style="list-style-type: none"> • víz • szennyvíz csatorna • csapadékvíz csatorna • elektromos energia • távhő
Melegvíz ellátás:	nincs
Fűtés:	nincs

Funkcionális jellemzés:

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése az egyéb helyiség funkciónak megfelelő, mely lehetőséget adhat eltérő, más célú funkciónak megfelelő hasznosításra, de ahhoz a gazdaságos átalakítás vizsgálata szükséges.

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztunk, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

Piaci érték definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél

- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése

3.2.1. A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Jelen esetben nem állapítunk meg hitelbiztosítéki értéket.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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. Végső 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 ismérveket 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:

4.1. Műszaki szempontok:

- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. 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. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 20%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapítása során.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

3.3. A forgalmi érték meghatározása

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon jelenleg nem található. Az ingatlanpiaci és a jogi környezet feltételei kedvező tendenciát mutatnak az ingatlanfejlesztőkre vonatkozóan.

Az ingatlan szabályozási előírása egyéb több funkcióra is lehetőséget ad. A teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

Ingatlanpiaci helyzet:

Az elmúlt években kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette, viszont napjainkban újbóli élénkülés tapasztalható, melynek hatására folyamatosan növekednek az ingatlanárak. A gazdasági környezet és a banki feltételek hozzájárulnak az ingatlanbefektetések növekedéséhez. A tárgyi ingatlan keresettségére alacsony mértékűnek mondható.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlító ingatlan adatok: forrás: internet

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	Árpád fejedelem 7/B	Miskolc Pereces	Kazincbarcika, Árpád fejedelem 7/B	Tiszaújváros, Munkácsy u. 20.
funkció	egyéb helyiség	általános iskola	egyéb helyiség	iskola
telek területe (m ²)	260	2 634	914	300
Felépítmény hasznos alapt. (m ²)	145	1 131	170	900
ajánlat ára (Ft)		82 900 000	10 700 000	179 000 000
ajánlat ideje (év)		2021	2012	2020
ajánlat jellege		ingatlan.com	adás-vétel	ingatlan.com
hivatkozási szám		32462504		20/28766765
fajlagos ajánlati ár (Ft/m ²)		73 298	62 941	198 889
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		ajánlat	adás-vétel	ajánlat
ajánlat ideje		azonos	korábbi	azonos
elhelyezkedés		jobb	hasonló	hasonló
környezet		jobb	hasonló	hasonló
épületállomány nagysága		kisebb	hasonló	kisebb
az épület kora, kialakítása		hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1,7	1
ajánlat jellege miatt		0,95	1	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1	1	1,05
környezet		1	1	1
alapterület nagysága		1,1	1	1,1
műszaki állapot		0,65	0,65	0,6
az épület kora, kialakítása		1	1	1
telken lévő fekvés		1	1	1,05
felszereltség		1	0,9	0,9
funkció		1	1	1

<i>Korrigált egységár (Ft/m²)</i>		49 788	62 595	123 737
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m²)</i>	78 707			
<i>Becsült érték (Ft):</i>	11 412 444			
<i>Becsült érték kerekítve(Ft):</i>	11 400 000			

Összehasonlító adatok bemutatása

1.adat. Miskolc, Pereces városrészben használaton kívüli általános iskola eladó.

Az ingatlan nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával kerül értékesítésre.

Az ajánlattétel részletes feltételeit tartalmazó kiajánlási dokumentáció a Miskolc Holding Zrt Üzleti Ingatlan hasznosításán vásárolható meg.

2.adat A jelen értékbecslésben szereplő társasházban korábban értékesített 1. sz. albetét.

3.adat Eladó egy teljes Társasház Tiszaújváros központjában.

Szintenként 300 m².

Összesen 900 m².

Átalakításhoz engedélyes kiviteli tervekkel rendelkezik 11 lakás + 200 nm irodára/teremre vonatkozóan.

ÁFA nélküli adásvétel lehetséges.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve:

11.400.000,- Ft

azaz,

tizenegymillió-négyszázezer forint,

mely nem tartalmazza az ÁFA-t.

3.3.4 Az ingatlan költségalapú értékelése:

Az ingatlan értékét újraelőállítási költséggel is meg lehet meghatározni. Az adatok a Business Media Magyarország Kft. Baudata Divízió adatszolgáltatásából és korábbi szakértői munkáinkból vettem.

Érték megállapítás:

Megnevezés	Terület (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Korrekció-műszaki/funkcionális (%)	Korrekció-piaci helyzet (%)	Érték (Ft)
Telek	260	8 000		1	2 100 800
Épület	145	195 000	-30	-35	9 896 250
összesen					11 997 050

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

újraelőállítási költség alapuló módszerrel kerekítve

12.00.000,- Ft
azaz,
tizenkétfélmillió forint.

3.3.5. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok jelenlegi piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét a **piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel javaslom elfogadni.**

Ezek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értéke:

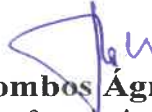
11.400.000,- Ft
azaz,
tizenegymillió-négyszázezer forint.

Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adom meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztem. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megméréstetése után fent tartom a jogot a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2021. november 19.


Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő
isz. 2908

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/48963/2021

2021.10.25

KAZINCBARCIKA

Belterület 1126/1/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Árpád fejedelem ter 7/B. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	145		32/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 37947/2/2012.07.16				

2. bejegyző határozat: 37947/2/2012.07.16

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott épületrészek, illetőleg helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37947/2/2012.07.16

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási háttérbeli eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

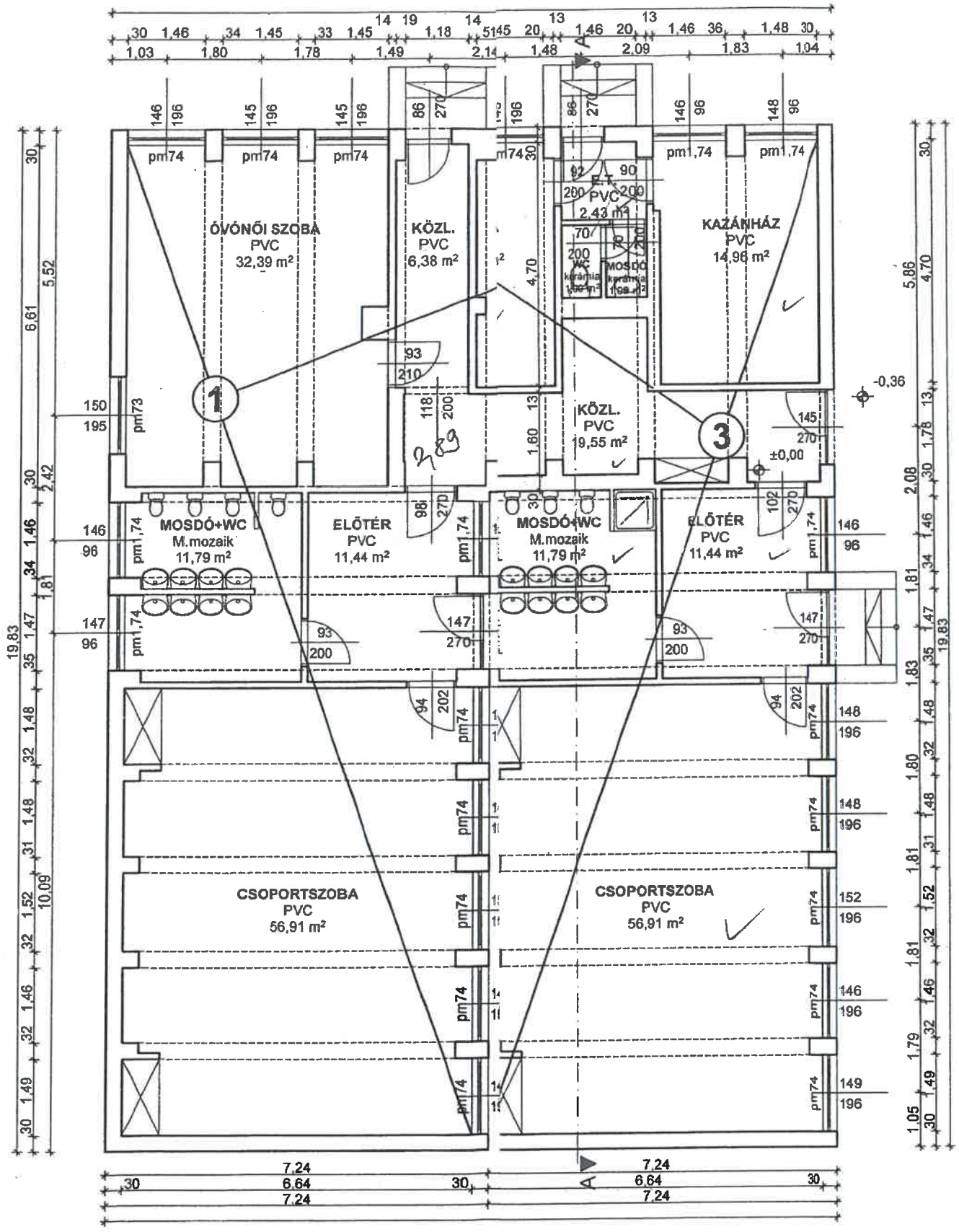
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

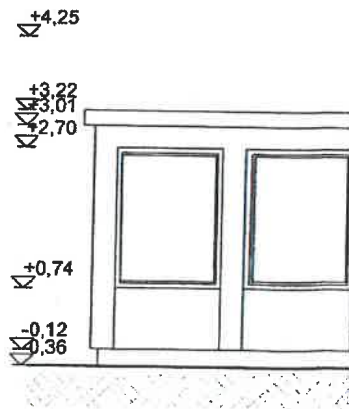
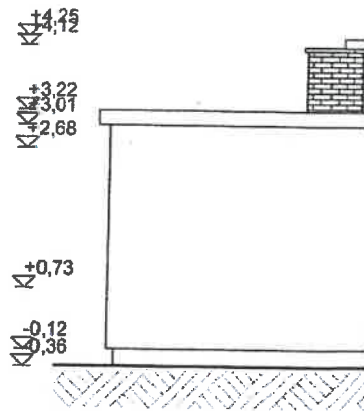
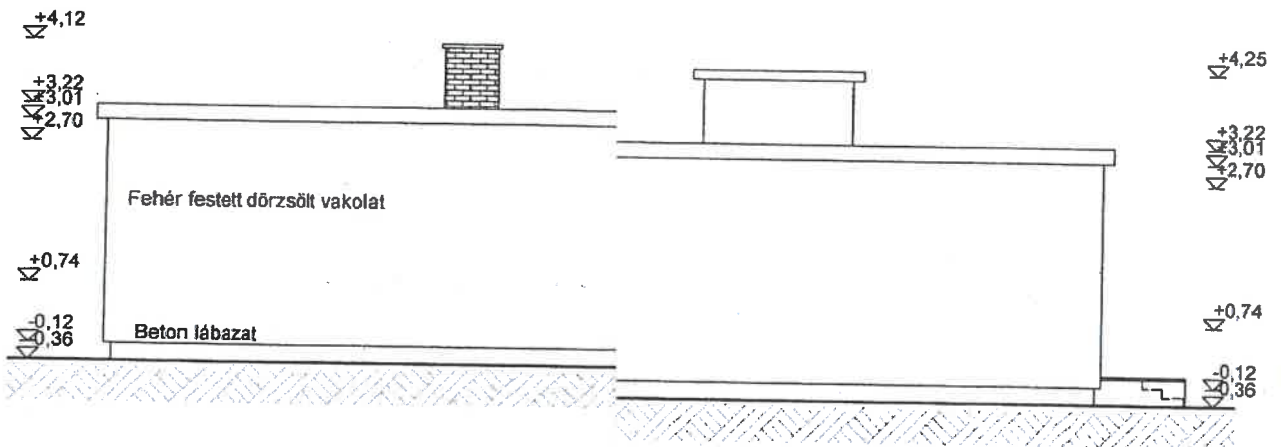
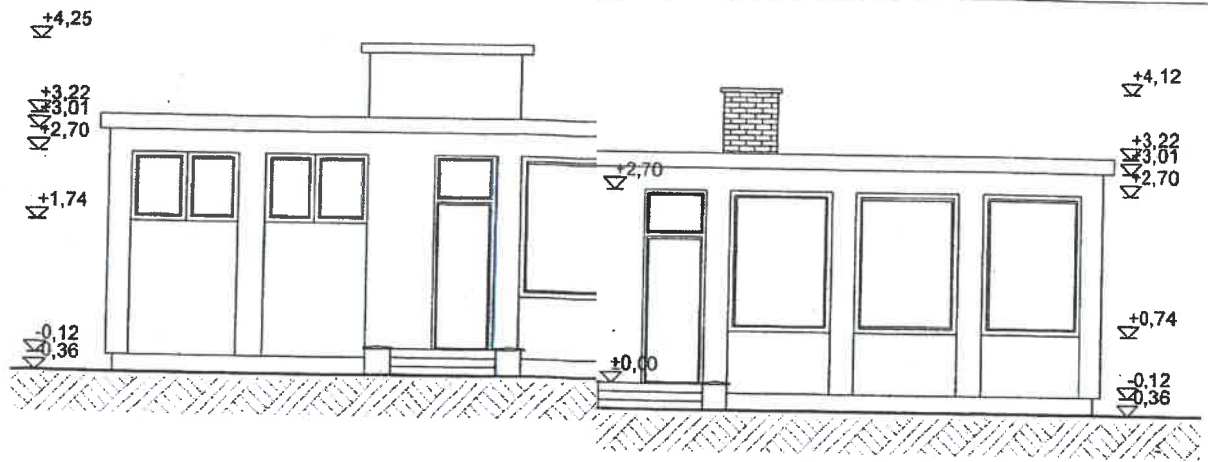
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővé nem rendelkezik

1474.



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT	
LYE: KAZINCBARCIKA, ÁRPAD FEJEDELEM	Hrsz.: 1126/1
RGY: FOLDSZINTI ALAPRAJZ	
PTEK: M = 1 : 100	KÉSZÍTETTE:
TUM: 2012.04	LŐRINCZ JÓZSEF



TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT	
TÉ: KAZINCBARCIKA, ARPAD FEJEDELEM TÉR 7/B. Hrsz.: 1126/1	
TÍPUS: HOMLOKZATOK	
TÉSK: M = 1 : 100	KÉSZÍTETTE: LÖRINCZ JÓZSEF
TÉSK: 2012.04	



homlokzati fotók



belső képek

