

2021.11.13.

HIV/22880 - 1/2021

**Kazincbarcika, Jószerencsét út sz. (hrsz 1083/12)
épület**

**F O R G A L M I
É R T É K B E C S L É S E**

Kazincbarcika, Jószerencsét út sz. (hrsz 1083/12) Hivatal	
2021 DEC 16.	Értékszám: 36050/2021
2021 DEC 16.	Értékszám: HIV/22880-8/2021
Mell.: _____ db	Ügyintéző: N. Gy. Pábor

A szakvélemény 13 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2021. november 23-án, 3 példányban.

Kazincbarcika, Jószerencsét út hrsz 1083/12 alatti épület ingatlan
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

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 hitelbiztosítéki érték ismertetése
- 3.3. A forgalmi érték meghatározása

4. MELLÉKLETEK

tulajdoni lap másolat (2021.10.25.)
térképmásolat (2021.10.25.)
fotódokumentáció

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.sz.)
megbízásából elkészítettem a

**Kazincbarcika, Jószerencsét út
középiskola ingatlan
piaci forgalmi értékbecslését.**

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan nettó becsült forgalmi értéke a bemutatott
módszerek alapján*

49.300.000,- Ft

azaz

negyvenkilencmillió-háromszázezer forint.

Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően készült. A TEGOVA hitelbiztosítéki érték rendelet szerinti fogalma, megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek részletes leírása és az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.


Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2021. november 23.


Gombos Ágnes
szakértő
isz. 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, Jószerencsét út
Tulajdonos:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Helyrajzi száma:	1083/12
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	középiskola
Telek területe:	1540 m ²
Tul. hányad:	1/1

2.2. Adatszolgáltatás

A tulajdonos az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- kataszteri nyilvántartási adatok

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 helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam, a szükséges kiegészítő méréseket elvégeztem.

A helyszínt a megbízó képviselőjének jelenlétében tekintetem meg.

Jogi szempontok:

Az ingatlan tulajdonviszonya rendezett, a III. részen terhelési bejegyzés nem szerepel.

2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

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

Lakónépesség száma: 692.771 fő

Népsűrűség: 97,9 fő/km²

Települések száma: 358

Székhelye: Miskolc

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

Kistérségei: Abaúj – Hegyközi, Bodrogi, Edelenyi, 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 legerdősőbb 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:

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)
Rang: város
Területe: 36,7 km²
Lakosság száma (2011) : 28 909 fő

Kazincbarcika Borsod-Abaúj-Zemplén megye harmadik legnépesebb városa. A Bükk-hegység északkeleti lábánál, a Sajó völgyében fekszik. 1947-ben közigazgatásilag összevont Sajókazinc és Barcika (mely a következő évben a Kazincbarcika nevet vette fel), valamint az építkezések által (1954) érintett Berente alkotta az új város vázát. 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.

2.3.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan a belváros központjától keleti irányban, a 26. sz. út irányában közelíthető meg. Az ingatlan közvetlenül a Jószerencsét úti körforgalom mellett, a SPÁR áruházzal szemben, közlekedési csomópontban épült.

Megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel egyaránt jó.

Az ingatlan környezete rendezett, az utcakép az utóbbi évtizedekben alakult ki az ingatlanfejlesztés során. Északi és déli oldalról társasházak, keleti oldalról közút, nyugatról az értékelt ingatlanhoz hasonló épület határolja.

2.3.2. A telek leírása

A több kiszögéléssel rendelkező, „L” alakú telket minden oldalról közterület határolja. Az ingatlan kerített, kötött talajjal, sík felszínnel rendelkezik.

A telek be nem épített része aszfalt és beton burkolattal fedett.

A telek területe: 1540 m².

Közműellátás:

- Elektromos energia
- Víz
- Szennyvíz
- Távhő
- Telefon

Az ingatlan rendelkezik valamennyi közműellátással.

2.3.3. Az épület bemutatása

Az értékelt ingatlan eredetileg középiskolának épült az 1950-es években. Hasznosítása az az eredeti funkció szerint történt, de már több éve üresen áll. Az épület egy részét korábban

bérlő által hasznosították, ahol kisebb belső átalakítás történt, főleg helyiségcsoportok összevonásával.

A téglalap alakú alaprajzi kialakítású épület fsz + 2 emelet szinten épült. A lépcsőház az északi részen van, középfolyosós kialakítású alaprajzi elrendezéssel. A földszinten került kialakításra a tornaterem, öltözőkel. Az emeleten tanterem és WC csoportok és egyéb helyiségek kerültek kialakításra.

Az épület elhelyezkedése kedvező, jó a megközelítése. Kialakítása az ingatlan nyilvántartási megnevezésnek (használati módnak) megfelelő. Alaprajzi elrendezése, szabályozási előírása alapján további ingatlanfejlesztési, bővítési, funkcióváltási lehetőség van.

Az épület belső kialakítása, megjelenése az építéskori szokásokat mutatja. A rendszeres karbantartás a funkció szerinti használat idejében elvégzésre került, a főbb szerkezeti elemek eredeti állapotukban vannak. Legutolsó felújítás 1993 évbe történt.

Az épület hasznos alapterülete: 730 m².

Műszaki leírás

Az épület korának megfelelőtől rosszabb állapotban van. Anyaghasználata, megjelenése az építési kor kialakítását mutatja. Az utolsó szinten beázási nyomok vannak. Az épület homlokzatán és a belső terekben is vakolatpergés, salétromos falazatból eredő vakolat omlás látható. A korszerűtlen nyílászárók felújításra szorulnak.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: tégl

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vb földem, utolsó szinten hagyományos fa földem

Tetőszerkezet: fa szarufás nyeregtető, cserépfedéssel

Nyílászárók: egyedi méretben, hőszigetelten: fa, fém

Felületképzések: homlokzaton: kőporos vakolat

belső falfelületen: festés, csempe

padlóburkolatok: parketta, mozaiklap

Közműellátottság: villany, víz, távhő, szennyvíz

Funkcionális jellemzés

Az épület alaprajzi elrendezése korának építési igényeit, használati módját és kultúráját idézi.

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése lehetőséget biztosíthat másfajta hasznosítási célra alkalmas funkcionális elrendezés kialakítására is.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel, de eltekintettünk az utóbbi eseténél előírt óvatos becsléstől. A hitelbiztosítéki érték meghatározását 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletet írja elő.

A tartalmi és formai követelményeknél a PM rendeletben előírtakhoz tartottam magamat.

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

Az alkalmazott módszer leírása:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekelttség (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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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 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 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.

Költség alapú 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.

3.2. A forgalmi érték meghatározása

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Értéknövelő tényező az ingatlan városon belüli elhelyezkedése. A megújuló környezet, az épületek kialakítása, vegyes hasznosíthatósága, ingatlanfejlesztési lehetőség vonzó lehet a befektető számára.

A többfajta funkcióval hasznosítható ingatlan a fejlesztési lehetőségekkel együtt a befektető igényének megfelelő funkciót ki tudja elégíteni.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét két módszer bemutatásával közelítettem meg a reális forgalmi érték meghatározása érdekében.

Piaci alapú forgalmi érték:

Összehasonlító adatok,
forrás: ingatlan.com

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	Jószerecsét u	Miskolc Pereces	Kazincbarcika, Árpád fejedelem 7/B	Tiszaújváros, Munkácsy u. 20.
funkció	középiskola	általános iskola	egyéb helyiség	iskola
telek területe (m ²)	1 540	2 634	914	300
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m ²)	730	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		nagyobb	kisebb	hasonló
az épület kora, kialakítása		hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb

utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektíós tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1,7	1
ajánlat jellege miatt		0,95	1	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1	1	1
környezet		1	1	1
alapterület nagysága		1	0,8	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>		45 261	50 076	107 132
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m²)</i>	67 490			
<i>Becsült érték (Ft):</i>	49 267 455			
<i>Becsült érték kerekítve(Ft):</i>	49 300 000			

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 ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerre kerekítve

49.300.000,- Ft

azaz

negyvenkilenccmillió-háromszázezer forint.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Direkt tőkésítés

Az ingatlan értéke a hozamszámítási módszerrel.

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan bérbe adható, melynek *fajlagos alapdíja* = 1.000.- Ft/m²/hó

Menedzselési költség: 1.000.- Ft/m²/év

Karbantartási költség: a pótlási költség 1 %-a.

kiadás			
menedzselési költség	1 000 Ft	730	730 000 Ft
karbantartási költség	300 000 Ft	730	2 190 000 Ft
összes költség			2 920 000 Ft
bevétel			
Kalkulált adatok szerint számolva	1 000 Ft	730	8 760 000 Ft
Kihasználtság		75%	6 570 000 Ft
Figyelembe vehető bevétel			3 650 000 Ft
Éves egyenleg:			3 650 000 Ft

$$\text{tőkeérték (P)} = \frac{\text{nettó működési bevétel (A)}}{\text{tőkésítési ráta (i)}}$$

$$P = \frac{3.650.800.}{0,06} = 52.142.857.-Ft$$

Tőkésítési ráta: 6%

Forgalmi érték (Fé)^{hozammal}: ~ 52.100.000.- Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke hozamszámításos módszerrel

52.100.000.- Ft

Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét - az értékelés célját tekintve a piaci módszerrel határozom meg:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan nettó becsült forgalmi értéke.

49.300.000,- Ft

azaz

negyvenkilencmillió-háromszázezer forint.

Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t.

Az ingatlan forgalmi értékének megbontása a telek és az épület tükrében:

telek értéke: 7.700.000.- Ft

épület értéke: 41.600.000.- Ft

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

Miskolc, 2021. november 23.

Az értékelési bizonyítványt készítette:


G o m b o s Á g n e s
szakértő
isz. 2908

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/48958/2021

2021. 10. 25

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Belterület 1083/12 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 289 (m²) tör. határozat: 36764/1994.04.06

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o	terület ha m ²	kat.t.jev k.f.ill.	alrészlet adatai ter. kat.jev	alrészlet adatai ha m ² k.f.ill
	15.40	0/00		

Kivett középiskola

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36813/1991

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36764/1994.04.06

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 1251 m²-rel növekedett az 1083/30 hrsz területéből.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30436/2/2013/2013.12.27

tör. határozat: 42617/2014.12.03

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: GREEN PLAN CENTER OKTATÁSI, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT törzsszám: 24144575

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Pollack Mihály utca 3. 1/3.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







