

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9. Hrsz: 1534

TIMPANON
Vagyongézelő és Szolgáltató Kft.
Kazincbarcika

2013 MÁJ 10.

Erkezett:

B/930-1-1/2013. szám

csomag Előadó

Mell. db

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Autószalon, szervíz**

Település (város, kerület): **Kazincbarcika**

Utca, házszám: **Kuruc út 9.**

Irányítószám: **3700**

Hrsz.: **1534**

Lőrincz ú 1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **UNIVER –CAR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: **2947 m²**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **881 m²**

Bérbe adható összes területek: **881 m²**

Közmű-ellátottság: **Villany, ivóvíz, gáz, tűzvíz, szennyvíz csatorna,**

Jelenlegi funkció: **Üres autószalon, szervíz**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, hozamszámítás, nettó pótlási érték**

Értékelés fordulónapja: **2013-04-08.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **73.000.000.- Ft,**

azaz **Hetvenhárommillió forint**

Ózd, 2013.04.08.

Készítette:

Fiedler László

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ARCHINVEST 97. Kft

ARCHINVEST 97 KFT

3600 Ózd, Munkás út 11.

Adószám: 11446705-2-05

Sz.sz.: 10200177-27412404-00000000

Telefon: (06) 48-570-260

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A TIMPANON Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. megbízta az ARCHINVEST 97. Kft-t a **1534 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9. sz. alatti, 1/1 tulajdoni hányadú autószalón, szervíz értékelésével.**

Az értékbecslést Fiedler László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő készítette el.

1. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

A szakvélemény 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- Az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- Adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- Felek körültekintően komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- A szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- Kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A becslés során szakértőnek kiemelt figyelmet kell fordítania az alábbi tényezőkre:

- A hosszú távú értékállandóság kockázata;
- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- A követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyónvédelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2013.04.08. Szemlén jelen volt: Lőrincz József, az ARCHINVEST 97 Kft. részéről Fiedler László.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként ugyancsak csatoltak.

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap,
Térképmásolat,
Épület alaprajzok, metszetek, homlokzatok, műszaki leírás

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2013.04.05.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1534
Megnevezése	:	Autószalon szervíz
Telek terület	:	2947 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	:	UNIVER-CAR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft 3700 Kazincbarcika, Kuruc utca 9.
Terhek	:	nincs
II. oldal	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgálatom, egyéb	:	Vezetékjog: A vázrajz szerinti 392m ² -re Jogosult: KAZINC-TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ Kft Vezetékjog: az ingatlan területéből 408m ² -t érint. Jogosult: ÉMÁSZ HÁLÓZATI Kft.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika B.A.Z – megye középső részén, Miskolc megyei jogú várostól kb. 20 km-re, a Bükk hegység északkeleti lábánál fekszik, a Sajó folyó völgyében. Iparváros, a hazai vegyipar egyik központja. Gyorsan növekvő ipai szerepköre során és a várossá válás után kiterjedt, észak-déli irányban hosszan elnyúló munkaerő – vonzaskörzetet alakított ki. A településen működő híres BORSODCHEM ZRT. nagyszámú munkalehetőséget jelent, ezért az ingatlanok iránt élénk a kereslet.

Az épület két utcából is megközelíthető, az egyik a Kazincbarcika város belterületén a várost átszelő nagy forgalmú Hadak útja, a másik a Kuruc utca. Az ingatlan megközelíthetősége kiváló. Környezetében üzletek, gumiszerelő műhely, használt autó kereskedés, kissé távolabb autószalon, bútorbolt, illetve egyéb üzletek találhatóak. A Kuruc utcában családi házak épültek. A szabályozási terv szerint a telken gazdasági szolgáltató jellegű épületek helyezhetőek el.

- építési övezet: Gksz
- homlokzatmagasság 7,5 m
- megengedett beépítettségi mérték legnagyobb értéke 50%
- előkert: 5,00m

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az autószalon 1995-ben épült, majd 2007-ben egy szalon résszel, irodával és három állásos műhellyel bővítették. Az ingatlan funkcióját tekintve autószalon és szerviz. A szervízben a személygépjárművek javítását és vizsgálatát (motorbeállítás, diagnosztika, alkatrészek cseréje) végezték. A javító részleg 3 állásos, míg a diagnosztikai szolgáltatást nyújtó rész 2 állásos, ezen kívül 1 állásos gépkocsi mosó üzemelt. Az épületben a szalonon és autójavító műhelyen kívül vizes blokkok, irodák, autómosó, műhely eredetvizsgáló, raktárak lettek kialakítva. Az emeleten irodák, raktárak, teakonyha, öltöző vizes blokk lett kialakítva.

Alapozás : C-10-32/ kk minőségi beton. Az alapozás a pilléreknél pontalap, a falazatoknál sávalap.

Falazatok: Főfalak POROTHERM 38 kézi falazóblokk.

Födémek: MF körüreges palló födémrendszer.

Vakolatok: Külső vakolathv-7 a belső vakolat bv-5 minőségű habarcsból készült. Külső vakolat TERRANOVA hőszigetelő nemes vakolat.

Nyílászárók: A nyílászárók alumíniumból illetve műanyagból készültek.

Tetőszerkezet: A tetőszerkezet a szalon és szerviz részen acél rácsos tartó. A szaruzat Z 200-as acél tartó rajta KINGSPAN 1000 RW tetőpanel.

Az épületben telefon, informatika működik.

Tetőfedés:

KINGSPAN 1000 RW tetőpanel.

Vízellátás, csatornázás:

Víz és szennyvíz rendszer a Városi hálózatra csatlakoztatva.

Fűtés: Gázkazán padlófűtéssel a szalon részen, a szervíz részen és a többi helyiségben radiátor hő leadással.

4. Értékelés

4.1 Alapelvek korlátozó feltételek

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb) nem áll fenn,
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerezett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan estében az érték magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (pl.: kazán, radiátorok, stb.) nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb) értékét, valamint az általános forgalmi adót,
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,
- Az értékelés effektív időpontja **2013.04.08.** a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt

követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek fülvizsgálata,

- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

4.2 Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a mind a három módszert alkalmaztuk.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.3 Értékmeghatározás

4.3.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

Piaci összehasonlító módszer

Cím azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Kuruc út 9.	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² :	2 947	1 400		5 455		7 709			
Építmények össz. létsz. bruttó ter. m ²	1 005	320		565		1 650			
Építmények összes hasznos területe, m ² , épületalomány nagyság miatti korr.	881	267		471		1 375			
Építési mód, egyéb ép. hasznos alapterület	881								
Csatornák, ráhár. hasznos alapterület									
Padló, üféth. csatornák, ráhár alapterületi arány									
Kínalati ár kivételár		33 000 000 Ft		50 000 000 Ft		85 000 000 Ft			
Tarzanáció dátuma / Ingatlanlánci árindex		Kínalati 2013.04.hó	-15.0%	kínalati 2013.04.hó	-15.0%	kínalati 2013.04.	-15.0%		
Értékelési ár (Ft/m ²)		105 056		90 234		120 889			
Energyszelvény		Bekáros		a város keleti része	-10.0%	a város nyugati felén	-15.0%		
Energia ellátás (közmű - energia)		összehozható		összehozható		összehozható			
Beépítés súlyozása									
Beépítettségi hányad									
Beépíthetőség									
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve:	Az autózsalon 1995-ben épült, majd 2007-ben lett bővítre és felújítva. Igényes, korszerű autózsalon műhelyvel és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségekkel. Jó műszaki állapotú, észkezményes, kézzenti elválasztható.								
Jelentős felújítás éve(i) tartalma									
Felépítmények szerkezete műszaki állapota									
Felépítmények funkciója									
Fűtési mód									
Beépítési mód									
Telek méret miatt									
Komfortfokozat miatt									
Alapterület eltérés miatt									
Egyéb:									
Korrigált fajlagos ár	72 472 Ft	70 792 Ft	-25.0%	54 140 Ft	-40.0%	84 482 Ft	-30.0%	0 Ft	0%
Korrekció engedélyezése		ok	-25%	ok	40%	ok	-30%	ok	0%
Piaci összehasonlítás on alapuló érték:	72 833 078 Ft								

az adatot a számlás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1534 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9. sz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

73.000.000.- Ft.

azaz Hetvenhárommillió forint.

Hozamszámításon alapuló érték meghatározások:

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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

Direkt tőkésítés						
Épület(rész) megnevezés	Földszint + emelet	Földszint + emelet				
Funkció	Autószalon és szerviz	Teraszok				
Fizikai állapot	jó	jó				
Nettó terület, m ²	893	112				
Nettó terület, m²						
Bérbeadható terület, m ²	893	112				
Bérbeadható terület, m²			1 005			
Bérlési szerződés lejárat, év						
Bérlési díj, Ft/m ² /hó	600					
Bérlési díj, €/m ² /hó	2,0					
Kihasználtság, %	80					
Behajtási veszteség, %	1					
Ralizálható bérlési díj, Ft/év	5 079 384	0	0	0	0	0
Ralizálható bérlési díj, Ft/év			5 079 384			
Ingatlan adó, Ft/m ² /év						
Ingatlan adó, Ft/év	0					
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2					
Biztosítási költség, Ft/év	250 040					
Felhújítási költségalap, %*	0,2					
Felhújítási költségalap, Ft/év	250 040					
Karbantartási költség, %**	1					
Karbantartási költség, Ft/év**	25 397					
Management díj, árbevétel %-ban	0					0
Management díj, Ft/év	0	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	500 080	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év			500 080			
Eredmény, Ft/év	4 579 304	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év			4 579 304			
Tőkésítési ráta, %			11,0			
Piaci érték, Ft	41 630 036	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	46 618	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft			42 000 000			
Piaci érték összesen, Ft/m²			41 791			
*Fizikailag avultított építési költség, Ft/m ²	140 000	25 000				
*Fizikailag avultított építési költség, Ft	125 020 000	3 125 000	0	0	0	0
Ártudált: Ft/EUR árfolyam						
**% kihasználtsággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban						

A 1534 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9. sz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült hozam alapú értéke kerekítve:

42.000.000.- Ft.

azaz **Negyvenkettőmillió forint.**

Költség alapú érték meghatározás

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez 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. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.	Piaci összehasonlító 2.	Piaci összehasonlító 3.	Piaci összehasonlító 4.
Cím	Kazincbarcika, Kuruc út 9.	Kazincbarcika, Tánosi út	Kazincbarcika, TESCO közelében	Kazincbarcika, Harbolyai út	
Üzlet	GKSZ	lakó és kereskedelmi	ipari és kereskedelmi	lakó	
Korrektior modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás
Telek terület, m ²	2 947	1 710	1 182	1 484	
Bruttó szintterület, m ²		0	0	0	0
Alapérték	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület
Kínálási vételára	5 100 000 Ft	9 000 000 Ft	7 000 000 Ft		
Transzaktió dátuma	kínálat:2013.04.	kínálat:2013.04.	zárvétel:2008		
Ingyenértékelési inflációs	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Feljegyzési ár (Ft/m ²)	2 684	6 833	4 243	0	
Elhelyezkedés	szabályos	szabályos	szabályos		
Telek formája	enyhén esikdőlő	sík	sík		
Telek lejtése	30%	30%	30%		
Telek beépíthetősége					
Szintterületi mutató					
munkáltság	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület		
Infrastruktúra, közművek	közmű az utca másik oldalán	közmű az utcában	közüzem	15,0%	
Gazdasági környezet	15,0%				
Egyéb értékmérő tényezők					
Megbízhatóság					
Korrigált feljegyzési ár	4 481 Ft	2 818 Ft	6 168 Ft	4 438 Ft	0 Ft
Összes korrekció		5,0%	-10,0%	5,0%	0,0%
Korrekció engedélyezése		5%	-10%	5%	0%
Piaci összehasonlító alapuló érték	13 205 979 Ft				

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító módszer alapján:
73.000.000.-Ft
Hozam/költség alapú módszer alapján:
42.000.000.-Ft
Költség alapú érték meghatározás:
81.000.000.-Ft

Az ingatlan piaci forgalmi értékének az összehasonlító módszert fogadtuk el.

Mindezek eredményeként A 1534 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9. sz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

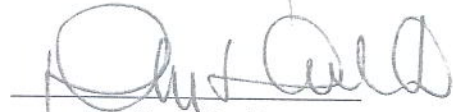
73 .000.000,- Ft

**azaz Hetvenhárommillió forint
összegben határozzuk meg.**

A megállapított forgalmi érték a 27%-os ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2013.04.08.

ARCHINVEST 97 KFT.
3600 Ózd, Munkás út 11. ①
Adószám: 11446705-2-05
Sz.sz.: 10200177-27412404-00000000
Telefon: (06) 48-570-264



Fiedler László
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZOK
- FOTÓK

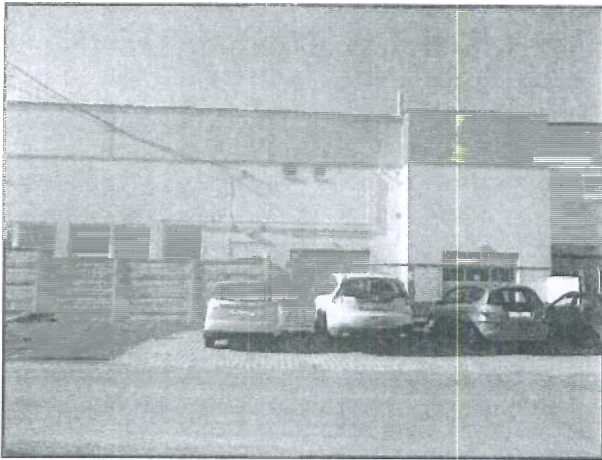
Helyiségmegnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
Széf fogó	9,74	100%	9,74
Autószalon	234,68	100%	234,68
Iroda	8,28	100%	8,28
Munkafelvétel	14,81	100%	14,81
Autójavító műhely	145,31	90%	130,779
Veszélyes hulladék tároló	3,22	90%	2,898
Közlekedő lépcsőház	19,04	90%	17,136
Dohányzó	3,8	90%	3,42
Előtér	4,45	90%	4,005
WC	1,27	90%	1,143
Iroda	6,9	90%	6,21
Eredetvizsgáló	34,96	90%	31,464
Műhely	49,02	90%	44,118
Autómosó	39,83	90%	35,847
Alkatrészraktár	43,18	90%	38,862
Előtér	2,63	100%	2,63
Piszoár	1,66	100%	1,66
Férfi WC	1,35	100%	1,35
takarítóeszköz tároló	1,32	100%	1,32
Előtér	1,81	100%	1,81
Női WC	1,08	100%	1,08
Fedett nyitott gépkocsi tároló	70,78	20%	14,156
Teaknyha	10,3	100%	10,3
Iroda	28,15	100%	28,15
Iroda	27,75	100%	27,75
Közlekedő	22,78	100%	22,78
Közlekedő	9,36	100%	9,36
Iratár	20,8	100%	20,8
Raktár	4,23	100%	4,23
Raktár	5,18	100%	5,18
Élkező	6,26	100%	6,26
Ötöző	12,03	100%	12,03
Előtér	1,81	100%	1,81
Előtér	1,22	100%	1,22
WC	1,44	100%	1,44
Előtér	2,68	100%	2,68
WC	1,32	100%	1,32
Zuhanyzó	1,71	100%	1,71
Kazánház	4,67	100%	4,67
Raktár	99,64	100%	99,64
Terasz	35,22	20%	7,044
Terasz	5,92	20%	1,184
Közlekedő	1,86	100%	1,86
Összesen	1005,26		880,63



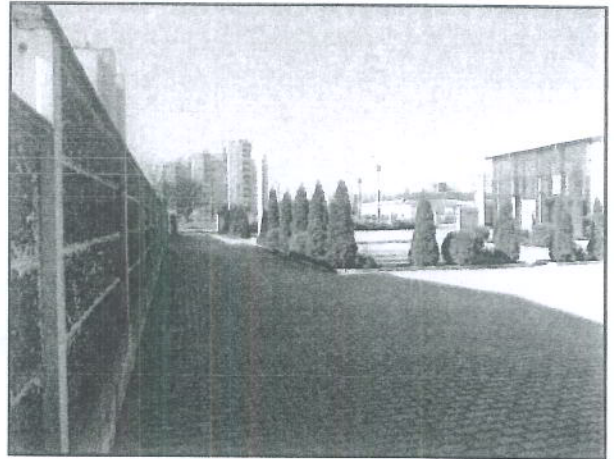
3700 Kazincbarcika, Kuruc út 9.



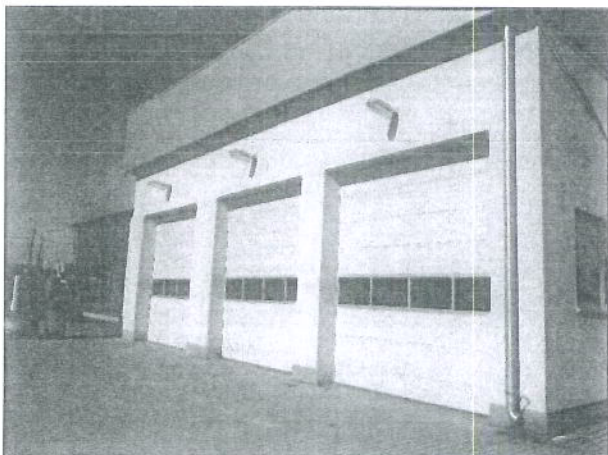
Hrsz: 1534



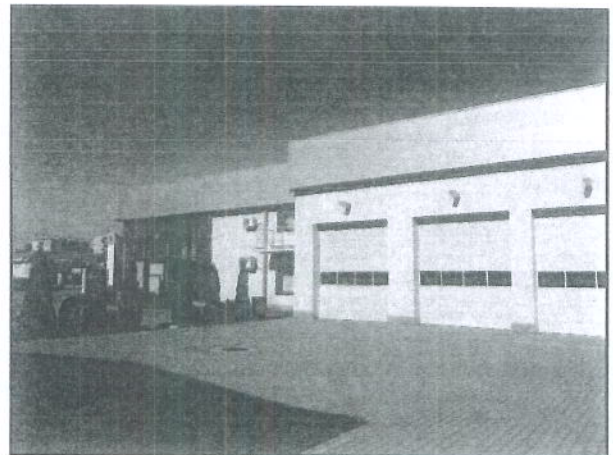
Kuruc utcai homlokzat.



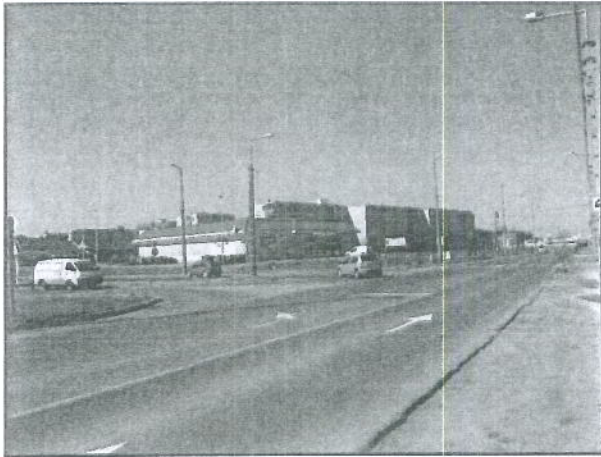
Az autószaalon udvara.



Műhely bejáratai.



Keleti homlokzat.



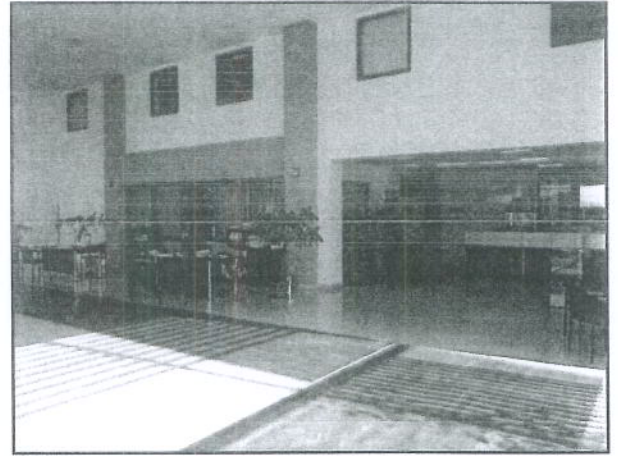
A Hadak útja utcaképe.



A Hadak útja utcaképe.



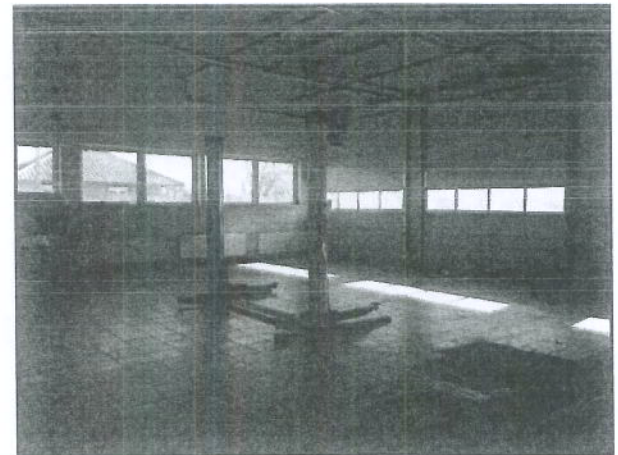
Autószalon.



Szalon részlet.



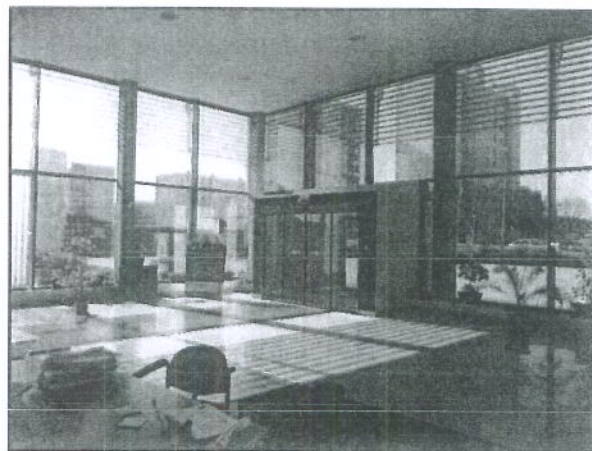
Munkafelvétel.



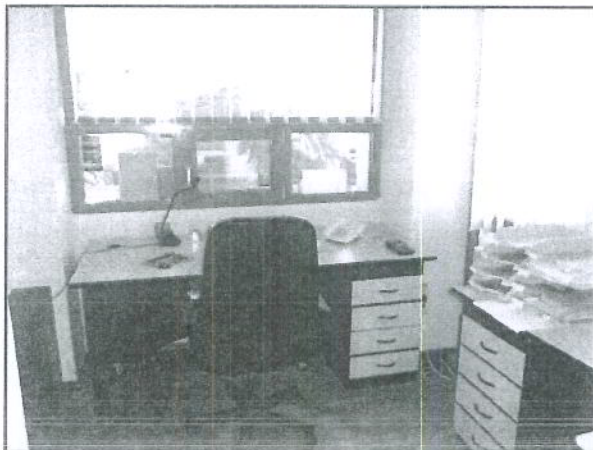
Műhely.



Vizes blokk a földszinten.



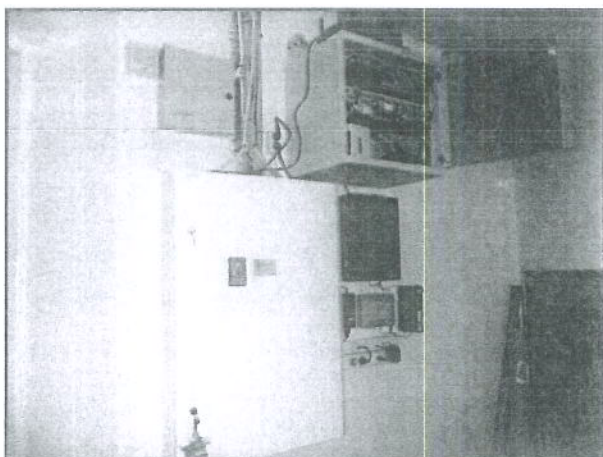
Szalón részlet.



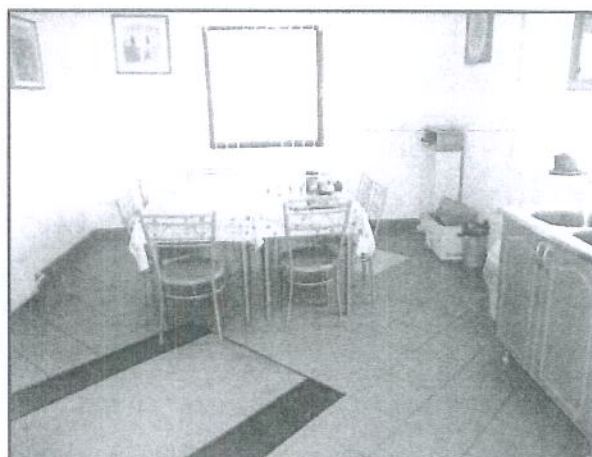
Iroda a földszinten.



Iroda a földszinten.



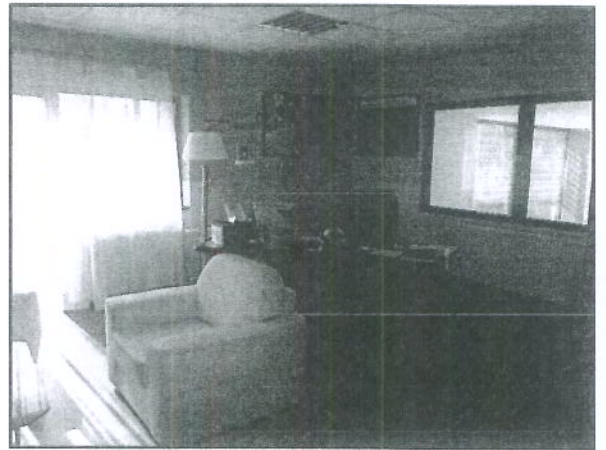
Gyengeáramú kapcsoló szekrény.



Étkező az emeleten.



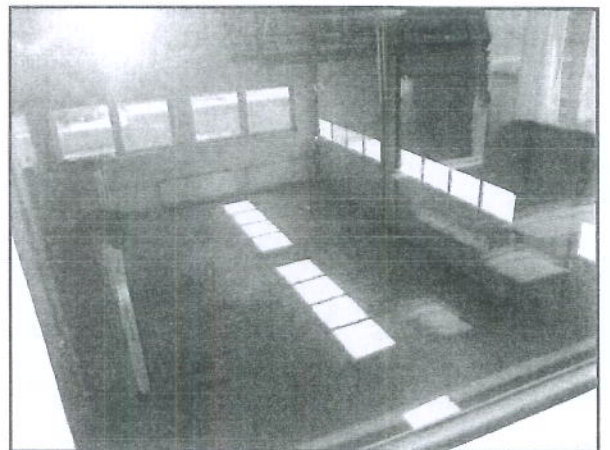
Iroda az emeleten



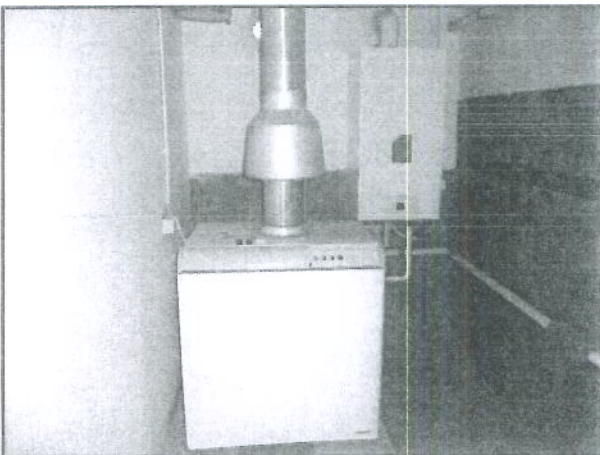
Iroda az emeleten



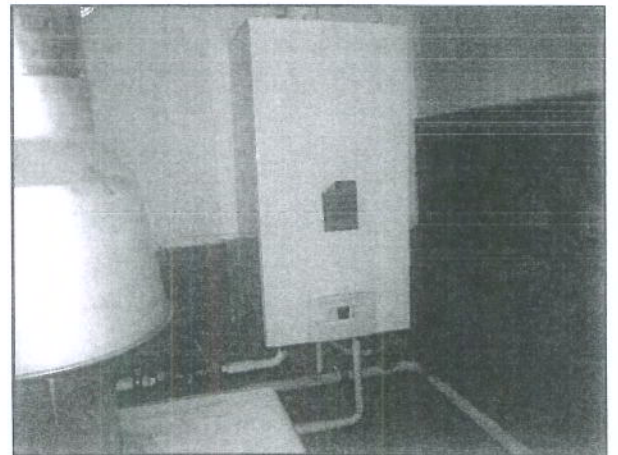
Közlekedő és lépcsőház az emeleten



Műhely.



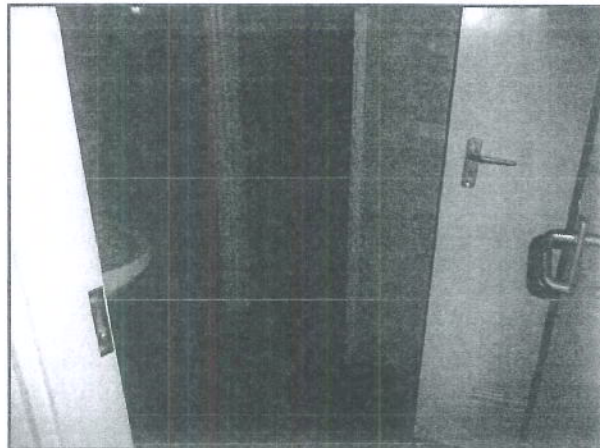
Kazánház.



Kazánház.



Vizes blokk az emeleten.



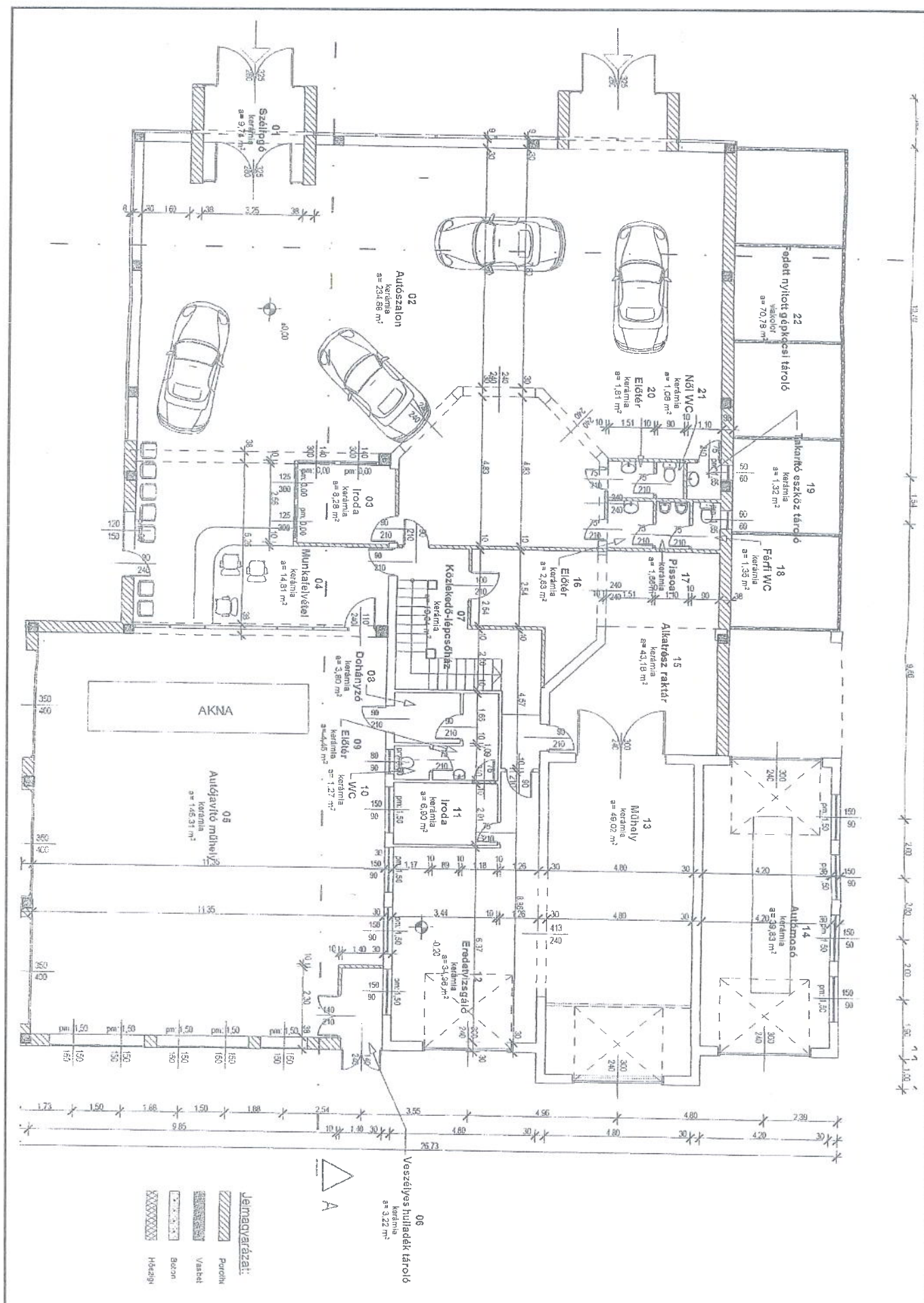
Vizes blokk az emeleten.

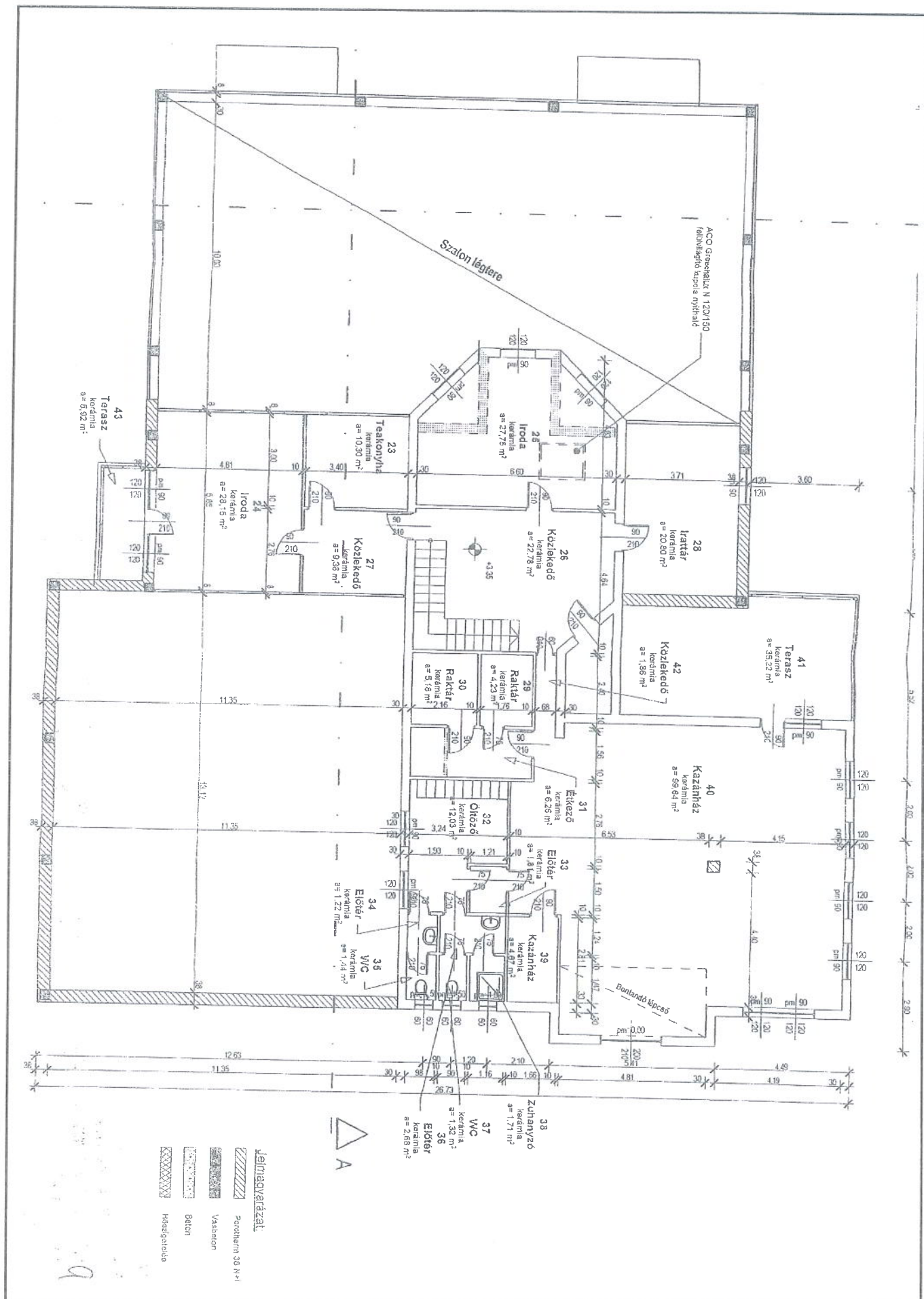


Vízakna.



Olajfogó akna.





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járási Főldhivatal
3780 Erdély István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 3000S/11742/2013

2013.04.05

KAZINCBARCIKA

Szektor : 33

Belterület 1534 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Kuruc út 9.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett négynevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóérték adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett autószalón, szervíz	0	2947	0,00	

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51488/2005.10.03

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: "UNIVER-CAR" KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Kuruc utca 9.

törzsszám: 13404222

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 10765/1973.09.20

Kártalanítási igény kizárása

jogosult:

név: VÁROSI TANÁCS VB. KAZINCBARCIKA

cím : 3700 KAZINCBARCIKA

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38056/1997.05.12

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területére 1369 m²-ről növekedett, a 13535 hrsz-u. ingatlannal történt összefonás folytán.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 4823/2002.06.12

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 392 m²-re.

jogosult:

név: KAZINC-TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11061339

cím : 3700 KAZINCBARCIKA Ligelet út 2.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 54565/2008.07.31

Önálló szöveges bejegyzés, építmény létesítése: 5-309/2008.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 43274/2010.12.11

Vezetékjog

A VMN-273/2010 engedélyszámú (7579) KAZINCBARCIKA alállomás KPAR-Borsodnácland 20 kV számú

vezeték az ingatlan területéből 408 m²-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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

Edelényi Járási Földhivatal
3780 Edelény István király útja 52/A.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 1534
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/231/2013



2013.04.05 11:28:06

