



KERIP '94 Kft

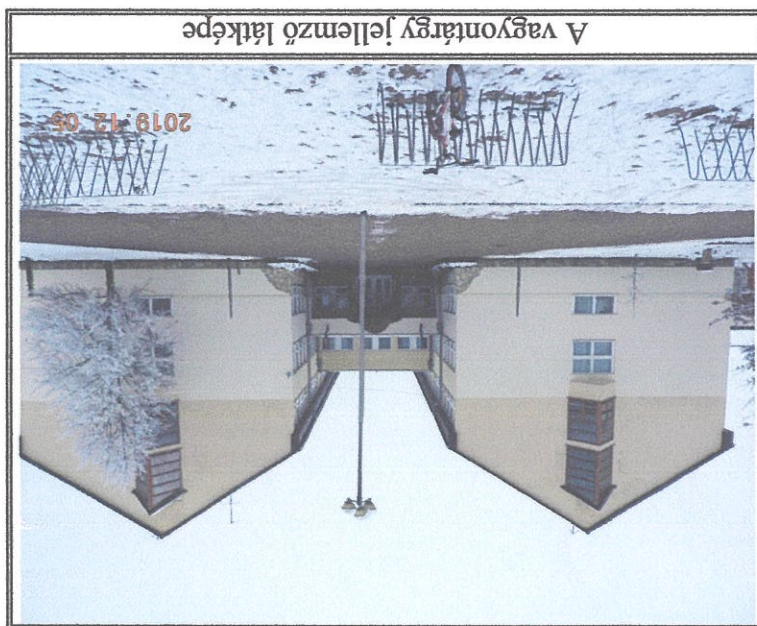
1094 Budapest Ferenc tér 2.sz. 3.em. 302.

Iroda: 3529 Miskolc Derkovits u. 7.sz.

Tel/fax:46/561-461, Mob:30/945-9896 Email:kerip94@gmail.com

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Funkció: Iskola



A vagyontárgy jellemző látkepe

Megbízó:	3900 Szerencs Rákóczi út 89. Szerencs Város Önkormányzata
Ingatlan cím:	3900 Szerencs Rákóczi Zsigmond tér 1.
HRSZ:	61/18
Terület m ² :	14738
Készítette:	Kösa Bertalan Ingatlanforgalmi vagyontértékelő, Kösa Bertalanné Felsőszintű ingatlan értékbecslő ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

Készült: 3. példány

Miskolc, 2020. 01. 06.

1. Tartalomjegyzék

1.	Tartalomjegyzék	
2.	Osszefoglaló aláíró lap	
3.	Megbízás	
3.1	Megbízás tárgya	
3.2	Adatszolgáltatások	
3.3	Szakértői helyszínelés	
3.4	Az értékeles területé és módszerei	
4.	Ingatlan bemutatása	
4.1	Környezet	
4.2	Telek	
4.3	Tertületfejlesztés, közművek	
4.4	Környezetvédelmi helyzet	
4.5	Épületek, létesítmények	
5.	Értékmegállapítás	
5.1	Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők	
5.2	Értékbecslés összesítés, értékelő táblázat	
6.	Feltételezések és korlátozó feltételek	
7.	Számítási táblázat	
	Egyéb melléklet	
	Foto melléklet	
	Alaprajzok	
	Helyiség kimutató	
	Tulajdoni lap	
	Térkép másolat	
	Szabályozási terv kivonat	

2. ÉRTEKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ :

Az ingatlan értékbecslés előírásainak megfelelően, az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGoVA (EVS 2009) ajánlásai alapján elvégeztük a 3900 Szerencs Rákóczi Zsigmond tér 1 sz. alatti ingatlan nyilvántartás szerint általános iskola, óvoda és udvar megnevezésű Hrsz: 61/18 ingatlanon lévő iskola megnevezésű épület forgalmi értékének meghatározása döntések elősegítése érdekében.

Készítette: KERIP '94 Kft.
 Helyszíni szemle ideje: 2019.12.05.
 Értékelés időpontja: 2020.01.06.

INGATLAN BEMUTATÁSA / LEÍRÁSA:

Telek nagysága:	1.4738 m ²
Megközelíthetősége:	Rákóczi Zsigmond tér felől
Közműellátottság:	Összközműves
Felépítmények építési ideje	1987
Felépítmények száma:	3+1
Felépítmények szintjei:	1-3
Felépítmények állapota:	átlagos, karbantartott
Nettó számított terület:	4545 m ²
Jelenlegi funkció:	iskola

3900 Szerencs Rákóczi Zsigmond tér 1 sz. alatti Hrsz: 61/18 ingatlan

tehermentesen megállapított kerékített forgalmi értéke: 222.700.000.-Ft

kettőszázhuszonkettőmillió-hétszázézer forint

Ebből - az iskola épület együttes értéke: 204.700.000.-Ft

- a földterület értéke: 14.700.000. Ft

- a földterületen az építmények értéke: 3.300.000.-Ft

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentesen, az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően alkalmazandó.

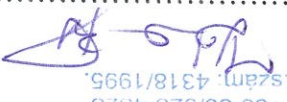
Kiegészítő megállapítás:

A megállapított érték a határnaptól számított 120 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívül természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznék, az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

A tudomásunkra jutott adatokat és információkat a vonatkozó jogszabályok szerint üzleti titokként kezeljük, csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával és tudomásával hozom más tudtára. Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanra vonatkozóan a KERIP '94. Kft-nek érdekeket ségő kapcsolata nem állt fent. A szakvélemény elkészítésében az aláírtól kívül más nem vett részt.

INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
 KOSA BERTALAN

3529 Miskolc, Derkovits u. 7.
 Tel.: +36-30/928-4828
 Nyilv.szám: 4318/1995.

Készítette:

 Kosa Bertalan



EUFIIM minősített felsős szintű értékbecslő
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
 Ig.szak:4318/1995 EUFIIM:2004/73/MAISZ

Ellenőrizte:


064 Budapest, Ferenc tér 2. 3.em.502.
 Adószám: 13194521-1-43
 KERIP '94 KFT.

Kosa Bertalan
 ingatlanforgalmi vagyoneértékelő
 5/2014

3.0 Megbízás

3.1

Megbízás tárgya

Szerencs Város Önkormányzata (3900 Szerencs Rákóczi út 89.) képviseli Nyíri Tibor polgármester, megbízása alapján a KERIP 94 Kft (1094 Budapest Ferenc tér 2. 3. em. 302.) részéről Kósa Bertalan Ingatlanforgalmi vagyoneértékelő és Kósa Bertalané ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő elvégezte a Szerencsi Rákóczi Zsigmond Református Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola területén 3900 Szerencs Rákóczi Zsigmond tér 1 szám alatti Hrsz: 61/18 ingatlan nyilvántartás szerint általános iskola, óvoda és udvar megnevezésű ingatlanon lévő földterület és iskolaépület értékbecslését.

Az értékbecslés célja: a földterület és iskolaépület együttes forgalmi értékének meghatározása döntések elősegítése érdekében.

Az érték megállapítás a felépítményes ingatlagra és a földterületre is készült.

3.2

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megkaptuk ellenőrzés céljából:

◊ Tulajdoni lap E-hiteles –Teljes másolatot (2019.11.20.)

Az értékbecslés elkészítéséhez a TAKARNFT rendszerből kiavaltottuk az E-hiteles

terképmásolat- Teljes másolatot ellenőrzés céljából:

◊ Terképmásolat E-hiteles földhivatali (2019.12.13.)

◊ Megkaptuk az alaprajzokat épületekről

A megbízó tájékoztatása szerint a megadott Hrsz: 61/18 ingatlanon lévő épületek albetétsítése folyamatban van.

3.3

Szakértői helyszíni szemle

A 2019.12.05. helyszíni szemlét tartott EUTIM minősített igazságügyi szakértőnk Kósa Bertalané és Kósa Bertalan ingatlanforgalmi vagyoneértékelő.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó részéről Káczné Varadi Éva iskolai igazgató biztosította, s egyben tájékoztatott bennünket az épület állapotáról, gondoskodott a megtekintéskor szükségesről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltarásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számitásokat nem végeztünk.

A helyiségek területét a Polgármesteri Hivataltól kapott eredeti alaprajzok és a 2019-ben készült felmérési tervek alapján ellenőriztük és határoztuk meg. A helyszínen ellenőrző felmérést végeztünk, a szemlén állapotot rögzítő fotókat készítettünk az épületekről illetve a jellemző belső helyiségekről, melyet fotódokumentációként csatoltunk.

3.4 Az értékelés területe és módszerei

Különlégesen speciális ingatlanok értékelése:

Ebbe a csoportba tartoznak, a piaci körülmények között, korlátozottan vagy nem hasznosítható intézmények, amelyek állami, illetve önkormányzati feladatokat látnak el. Az önkormányzati és állami tulajdonban lévő közintézmények, oktatási, egészségügyi létesítmények, pl. óvoda, iskola, egészségház, nyugdíjas otthon, stb.

A speciális ingatlanok értékelését a szakmai normáknak megfelelően a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának, American Institute of Real Estate Appraisers

részére készült tankönyvekben, az EVS (2003,2009,2012) irányelveinek megfelelően készítjük el, de figyelembe véve a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet-ben rögzített módszertani elveket is. Az ilyen típusú ingatlanok esetében értékelésként, a piaci összehasonlítás módszerét és a nettópótlási költség alapú értékelést alkalmazzuk.

Kivonat az ingatlan értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM. számú rendelethez leírtaiból:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A megtörtént, konkrét és ismert adas-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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Értékelésünk során kiemelten vettük figyelembe a fontosabb értékmódosító tényezőket:

• A vagyonelem piac képességét.

• A vagyonelem méretét, jellegét és hasznosságát.

• A hasonló vagyontárgy piaci árának pozitív, illetve negatív módosító hatását.

• A településen belüli helyet, megközelíthetőségét és az infrastrukturális ellátottságát.

Költségalapú értékeltelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraértékelési költsé-
géből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépít-
ményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesebb a tényleges
piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, karosodott létesítménynél, takart
műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számitása
4. A felépítmény újraértékelési költségből az avulás levonása és a telekértékkel való összegezése.

Hozamszámitáson alapuló értékeltelési módszer

A hozamszámitáson alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek
megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 leg-
magasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámitáson alapuló érték.

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

Az értékelendő ingatlan jelenlegi funkciója a hozam alapú számitási módszer elvég-
zését nem teszi lehetővé, mert nem folytattnak jövedelemtermelő tevékenységet.

A vonatkozó rendelet értelmében az értékelést legalább kétféle módszerrel el kell ké-
szíteni. Ezt követően az értékek és elterések értelmezése, elemzése alapján határozzuk
meg szakvéleményünkben a tárgyi ingatlan forgalmi értékét.

Szerencs kisváros Borsod-Abaúj-Zemplén megye Szerencsi járásának székhelye, Miskolcól 30 kilométerre. A Zempléni-hegység déli lábánál, a Taktaköz peremén helyezkedik el. Érinti a 37-es főút és a Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátorajlaiújhely–vasútvonal is. A város déli része síkságon fekszik. Az északi része már a Zempléni-hegység egyik hegyére, az Árpád-hegyre épült. Legészakibb része Ond, amely a Fekete-hegyre épült. Közeli hegyek: Bekecsen a Nagy-hegy, Erdőbényén a Szokolya-hegy és a tokaji Kopasz-hegy. Közlelbbi városok: Miskolc, Tokaj, Sátorajlaiújhely, Sárospatak. A Tokaji borvidék része, pontosabban a Hegyalja és a Zempléni-hegység kapuja.

A település környéke már az őskorban lakott volt: Szerencs-Taktaföldváron újkőkori, a Hajdúréten Kőrezkori leleteket tártak fel.

Anonymus krónikája szerint Árpád fejedelem és vezérei Hung várából jövet a Taktai melletti, a Szerencse hegyéig elterülő mezőn táboroztak le.

A 12. században a johannita lovagrend alapított itt kolostort. Szerencset a középkorban említi először: a plébániatemplomról első említése 1217-ből való. Az 1420-as évek körül Szerencs és környéke Brankovics György szerb despotá birtoka lett. 1490-ben már mezőváros, a Rákóczi-család birtoka volt; 1507-től pedig Szapolyai János volt a helység ura. 1583-ban Rákóczi Zsigmond zálogba kapta Rudolf császártól Szerencs várát és a nemesi birtokot, majd 1603-ban a végleges adománylevellet is megkapta. 1605. április 17–20. között itt tartották azt az országgyűlést, amin Bocskai Istvánt Magyarország fejedelemévé választották. Hálából 1606. március 9-én Bocskai "kiváltságos mezőváros" státuszt ad Szerencsnek. A 18. században a település fejlődésnek indult, ám a fejlődés a 19. században megtorpant. 1876-ban a községtörvény értelmében Szerencs a városi rangot is elvesztette. Az ipartelepítés azonban újra elősegítette a fejlődést. 1889-ben felépült a cukorgyár, amely az akkori Európa legnagyobb cukorgyára volt, majd 1923-ban pedig a csokoládégyár is felépült. 1930-ban már csaknem 7000 lakosa volt a településnek.

A második világháború után Szerencs a Szerencsi járás székhelye lett. Az 1960-as években a fejlődés új lendületet kapott, a meglévő gyárakat korszerűsítették, felépült a kenyérgyár és a gépgyár is, új iskolák nyíltak.

1984-ben Szerencs újra városi rangot kapott.

Az EU szabályozás reformjának következményeképpen 2008. március 10-én bejelentették a cukorgyár bezárását. 2009. március 10-én a gyár területén emlékparkot avattak és az önkormányzat emléknappá nyilvánította március 10-ét.

A monda szerint a Szerencs nevet Árpád fejedelem adta a városnak, amikor az Árpád-hegyen ezt mondta: „Ma ad (ebből származik Mad neve) Isten szerencsét (Szerencs) e fájon (Tállya) Ond (Ond és Tarcál) vezéréknek.” (wikipédia)

Az elmúlt évtizedekben sok új épülettel gyarapodott a város. Megépült a Szerencse áruház, benzinkutak, új szolgáltató és bevásárló helyek létesültek. Fontos szerepet tölt be a város infrastrukturájában a korszerű postai és telefonszolgáltatás. A lakosság korszerűbb egészségügyi ellátását szolgálja a Szánó J. Endre Egyesített Szociális és Egészségügyi Intézet. A városképet meghatározó Rákóczi út rekonstrukciója jelenleg is tart, a kandeláberrek felállításával, virágágyások kialakításával sikerült hangulatosabbá lenni Szerencs fő utcájánál.

A mai építészeti alkotása az 1987 és 1989 között épült Népház. Megreformálásában a természet közeli építészeti jelenik meg, építőanyagában domináns a fa és az üveg. Hasonló stílusban épült a Városi Sportcsarnok. Az épület a Rákóczi-vár mellett található, harmonikusan illeszkedik a műemleki környezetbe.

Az iskolai hasznosítás mellett természet sportokra is kitűnően alkalmas, nemzetközi mérőtű küzdőtérrel rendelkezik, nézőtérrel mintegy négyszáz fős. Szintén a sportolni vágyók igényeit elégítik ki a teniszpályák, a műtűves labdarúgópálya, a 2004-ben átadott sporttelep, s a 2005-ben felépült városi tanuszoda.

Szerencsén egy alapfokú oktatási intézmény és két középiskola működik: Szerencsi Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Oktatási Intézmény és Óvoda, valamint a Bocskai István Gimnázium, Közgazdasági Szakközépiskola, Középiskolai Kollégium, Egységes Pedagógiai Szakszolgálat és Szakmai Szolgáltató, illetve a Szerencsi Szakképző Iskola. A város oktatási intézményeinek régi gondját oldotta meg a Középiskolai Kollégium megnyitása. Az intézmény a tanév folyamán a diákoknak nyújt szálláshelyet, nyáron pedig a városba látogató vendégeket, turistákat fogadja.

A településre Miskolc felől érkezőket a Világörökségi Kapuzat fogadja, mely az Összetölgásért Tokaj Világörökségért projekt keretében épült fel 2007-ben. A Kapuzat egyrészt ki látóként szolgál, másrészt turisztikai fogadóépület és kávézó is egyben. (város honlapja)

Az értékelte ingatlan Szerencs városának dél-nyugati részén, a városban átvett 37-es főúton első körforgalmas csomóponttól északra fordulva a Csalogány utca és a Rákóczi Zsigmond tér által határolt területen helyezkedik el.



Szerencs műhold felvételen bejelölve az értékelte ingatlan. Ennek a területnek északi oldalán a helyszínen elaszfaltozott utcákkal és diszburkolatú járdával részben körbejárhatóan az értékelte ingatlan, melyben a Szerencsi Rákóczi Zsigmond Református Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola működik. Az ingatlan főbejárata (személyi bejárati) az Rákóczi Zsigmond tér felől található, a gépkocsi bejárati az ingatlan keleti oldalán lehetséges.



A városrészt az értékelt ingatlan megjelölésével

A terület övezeti besorolása egyes terület (Vt), lakó házak és intézményi és szolgáltatató jellegű épületek, vállalkozások, templom közvetlenül az iskola körül. A gépkocsi parkolás elsődlegesen az ingatlan előtti parkolóban, körbevevő közlekedési utcákban térítésmentes parkolóban megoldott.

4.2 Tulajdoni adatok

Település: 3900 Szerecs

Helyrajzi száma: 61/18

Utca: Rákóczi Zsigmond tér

Utca Házzám, emelet, ajtó: 1. szám

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2019.11.20. (c-hiteles)

Ingatlan területe: 1.4738 m²

Ingatlan fekvése: beltérület

Megnevezése: általános iskola, óvoda és udvar

Tulajdonos: Szerecs Város Önkormányzata

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Egyéb bejegyzés: EMASZ Hálózati Kft vezetékgiga 9; és 4 m² területre

A nyilvántartást térkép szerint az épület alajga és a terület beépítettsége megegyezik.

4.3	<p>Térület</p> <p>HRSZ: 61/18</p> <p>Telekmagyság: 14738 m²</p> <p>Beépítettség: 33 %</p> <p>A terület sík telek, négyzetöghöz közelítő alakzatú.</p> <p>Négy oldalról bekerített.</p> <p>Az ingatlanra közvetlen gépkocsi behajtó csak a Rákóczi Zsigmond tér keleti oldala felől kialakított, a Rákóczi Zsigmond tér északi oldala felől pedig gyalogos bejárattal rendelkezik.</p> <p>A területen lévő két épületegyüttes a telek északi részére épített.</p> <p>Az épületek gyalogos megközelítése a Hrsz:61/19 ingatlanon megépített díszburkolatos járdán keresztül történhet.</p> <p>Ezen jogi helyzet rendezendő az önkormányzat részéről.</p> <p>Az ingatlan belső udvar területe részben betonozott, kézilabda pálya, kosárlabda pálya és gépkocsi parkoló, nagyobb része gondozott, fűvesített és parkosított a terület.</p> <p style="text-align: right;">Közművek</p> <p>A közművesítetttsége: összközműves.</p> <p>Vízellátás: Közüzemi hálózatról képzített</p> <p>Tűzi víz: Városi tűzi vízhalózat</p> <p>Meleg vízellátás: A épület hőközpontjában elhelyezett központi gázkazánról egyedi kialakítású meleg vízellátó rendszer lett képzítve.</p> <p>Szennyvíz: A szennyvíz elvezetése közcsonatornába</p> <p>Elektromos ellátás: Az ingatlan elektromos energia ellátása képzített az épületekben</p> <p>Gázellátás: Vezetékes gázellátás képzítve</p> <p>Fűtés: : Az épület pincéjében elhelyezett központi gázkazánról belső fűtéselosztó rendszerről biztosított valamennyi épületben</p>
4.4	<p>Környezetvédelmi helyzet</p> <p>Az ingatlan képviselőjének nyilatkozata szerint környezetvédelmi szennyezés a területen nincs, a keletkezett hulladékokat szerződéssel elszállítják.</p>
4.5	<p>Épületek</p> <p>A területen két önálló épület található.</p> <p>A zeneiskola épület forgalmi értékének megállapítása külön értékbecslésben készült, mivel az albetétesítés folyamatban van.</p>

Az értékelt ingatlanon lévő épületek megjelölése

Az értékelt Általános iskola épületegyüttes

Az iskola épületegyüttes 1987.-ben épült.

Az épületegyüttes eredetileg is iskolának épült, ebben található az iskola főbejárata, központi fogadó aulája, irodák, tanári szobák, tantermek, szertárak, tornatermek, tornatermi öltözők, mosdók, sportszertárak, valamint az épület keleti oldalán található konyha-

étterem.

Az épületegyüttes két fő észak-dél irányú épülete háromszintes, a déli keresztirányú szárny-rész kiemelt tornatermi épület, a keleti szárnyrész egy szintes, valamint a középső aula is kiemelt magasságú egy légtérű épület. A négy épület által bezárt belső udvar műfüves bortásu.

Az épület beton sávalapra épült, diszkrét nemes vakolat lábazatos.

Felmenő falazata beton pillérváz közé rakott téglá kitöltő falazattal készült, külső 2-3 cm vastagságú mlkcell hőszigetelésű színező burkolással.

Födémszerkezete beton gerdnás és monolit vasbeton szerkezetű.

Az aulából nyíló jobb és bal oldali lépcsők vasbeton szerkezetűek.

Tetőszerkezet lapos tető, födémvizigeteléssel bazaltszemcsés bitumen lemezes vizsige-
Tetőszerkezet lapos tető, födémvizigeteléssel bazaltszemcsés bitumen lemezes vizsige-
léssel. A két háromszintes épületrész és a konyha-étkezőre utólag ráépítésre került a faváz-
szerkezetű LINDAB lemezfedésű nyeregtető. A nyeregtető külön hőszigetelést nem kapott.
A tornaterem és az aula tetőszerkezet lapos tető, födémvizigeteléssel bazaltszemcsés bitu-
men lemezes vizsige-
teléssel, az aulán felülvilágító ablakok kerültek beépítésre.



A külső nyílászárók - ablakok bejárati ajtók – 2005.-ben műanyag szerkezetű hőszigetelt üvegezésre cseréltek, a belső nyílászárók hagyományos faszkerkezetűek.

Az épület fűtése 1996.-ban történt gázbevezetés után átalakításra került, a korábbi vegyes tüzelésű kazánok helyett gázüzemelésű kazánok beépítésével. A konyha belső felújítása ekkor történt, amelyet jelenleg csak melegítő konyhaként használnak.

2014.-től református egyházi fenntartású intézményé válása után folyamatos éven-kénti felújítási ütemezéssel a tantermek, szociális helyiségek, tornaterem belső teljes felújításon estek át.

A tantermek padozata PVC burkolat helyett laminált lap burkolatúak, a vizes helyiségek kerámia lap burkolatúak, a tornatermek és tánc terem sportpadló burkolatúak lettek, közös-segi terek, folyosók és aula eredeti mozaiklap burkolatú, oldalfalai részben lambrézot-tal. A tantermek felújítása kb. 60% - an megtörtént.

Az épület belső világítás felújítás csak részben történt meg, cseréje folyamatos. 2017.-ben a központi kazán felújításon esett át, de a mai korszerű hő technikai igényeknek nem felel meg.

A korábbi kazánház és tüzelő tároló helyén korszerű SPINING terem és fallabda terem került kialakításra.

Új korszerű informatikai oktató termeket, népművészeti tánctermet, színjátszó oktató tere-met alakítottak ki az utóbbi években.

2018.-ban az étkező és a hozzákapcsolódó szociális helyiségek teljes belső felújítása tör-tént.

Az ingatlanon található épületgyűttes összes hasznos területe:

Iskola teljes hasznos területe épület részenként	
szint megnevezés	terület m²
Bejárat földszint - aula	377,63
Nyugati szárny földszint + tornacsarnok	828,87
Keleti szárny földszint + konyha-étterem + kazán	882,44
Nyugati szárny 1. emelet	511,40
Keleti szárny 1. emelet	517,70
1. emeleti közlekedő-zsibongó	229,00
Nyugati szárny 2. emelet	599,00
Keleti szárny 2. emelet	599,00
Hasznos terület összesen:	4545,10

Az épületgyűttes netto területe összesen: 4545 m²

Egyéb építmény	terület m²
Főbejárat előtti térburkolat	218,00
Salakos sportpálya	670,00
Betonozott/aszfaltozott udvar	1 125,00
Kerítés betonlábazat, alacsony vaskerítés	~410,00

5.0 Érték megállapítás

5.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkenítő tényezők

- Értéknövelő tényezők**
- ◇ Az ingatlan jól megközelíthető
 - ◇ Kedvező infrastrukturális ellátottság

Értékcsökkenítő tényezők

- ◇ Az épület részben felújításra szorul
- ◇ Korlátozottan forgalomképes ingatlan a funkciója miatt
- ◇ Korlátozottan forgalomképes fenntartói megállapodás miatt

5.2

Ingatlan értébcsökcsésének összesítése

Költség módszer:

Ez a módszer az átlékelt a vagyontárgy újracéltáértékének, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámlítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Altlában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében vagy akkor is alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A telekérték megállapításához a NAV illeték Osztályától kapott összehasonlítható adatok, lezart tényleges adásveteli ügyletek.

Ezek közül választottuk ki a legközellebbi környezetében lévő telekárakat illetve vetültük figyelembe, a nagyságával és a beépítettségével együtt.

Az értékelit ingatlan elhelyezkedése Szerecs délnyugati városrészben található, jól megközelíthetőséggel, ezt értéknövelő korrekcióval vetültük figyelembe.

Az ingatlan épületeinek nagysága miatt és az épületekben lévő helyiségek funkciója szerinti területeket vettük figyelembe és határoztuk meg és vettük figyelembe a hasznos m² területet.

Az értékelő táblázatban a földterület piaci forgalmi értékeknek és az épületek fizikai, gazdasági, és erkölcsi avulások számbavételének meghatározásával lett a tényleges költség alapú forgalmi érték megállapítva.

Piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelműltben eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal.

Az értékelő ingatlan forgalmi értékeknek megállapításához a NAV III-ték Osztályától kapott összehasonlító adatok, lezáró tényleges adasvételű ügyletek nem álltak a rendelkezésre, mert speciális ingatlan értékesítés nem történt.

Az eladásra kínált ingatlanok interneten is több portálon meghirdetett adatbázisát néztük meg kifejezetten iskola (irodaház) vagy volt iskolaként hirdetett ingatlanokra kiterjesztve.

A kiválasztott ingatlanok Borsod megyén belül Miskolcon és Szerencsén találhatóak. A meghirdetett adatok közül választottuk ki, amelyek elsődlegesen funkcióját tekintve iskolahasznosítású volt. Ezenél az ingatlanoknál a legjelentősebb eltérés a területek nagyságában van. Elemezzük az eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és korrekciókat alkalmaztunk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint a legjelentősebb területi és műszaki állapot a vagyontárgy típusa, kora, felújítási állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövődelém-megközelítés

A jövődelém-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tökéletesére alapozza, amelyek a vagyontárgy bebeadásával keletkezett eredményének tökéletesi értéke adja. Ezt a módszert nem alkalmaztuk, mert az értékelő ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosítása iskola.

Az alkalmazott két módszerrel meghatározott forgalmi értéket 50-50 %-ban vettük figyelembe, mert mind két megállapítás jelentős korrekcióra szorult.

A költség módszerét azért alkalmaztuk mivel az ingatlan hasznosítás és kialakítás speciális jellegéből adódóan ez a módszer is elfogadott az ingatlan érték megállapításához.

Az ingatlan értékek meghatározásánál fontos értécsökkenítő tényező a tartós fenntartói megállapodás, amely jelentősen befolyásolja az ingatlan piacképességét.

A földterület értékek meghatározására pedig alkalmaztuk a piaci összehasonlítást mivel ez fejezi ki a legjobban az ingatlanak a terület értékét. Így kaptuk meg az ingatlan teljes értéket.

A csatolt számítási táblázat tartalmazza a részletes számításokat.

A két módszer alapján kapott értékek a következők:

Alkalmazott módszer	Becsült érték	Súlyozás	Figyelembe vett érték
Piaci összehasonlítás	236.700.000,- Ft	50 %	118.350.000,- Ft
Költség-megközelítés	208.600.000,- Ft	50 %	104.300.000,- Ft
Megállapított érték			222.650.000,- Ft

Az értékelt ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított kerekített piaci érték:

3900 Szerencs Rákóczi Zsigmond tér 1.sz. Hrsz: 61/18 ingatlan

valós piaci értéke a jelenlegi funkciók figyelembevételével,

igény-, per- és tehermentes állapotban

kerekítve: 222.700.000,- Ft

kettőszázhuszonkettőmillió-hétszázezer forint

Ebből:

- az iskola épület együttes értéke: 204.700.000,-Ft

- a földterület értéke: 14.700.000,-Ft

- a földterületen az építmények értéke: 3.300.000,-Ft

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentesen, az AFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően alkalmazandó.

6.0 Feltételezések és korlátozó feltételek

- ◆ A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli. Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- ◆ Véleményt nem nyilváníthatunk jogi ügyekben. A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk, tényszerűen elfogadtuk.
- ◆ Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terhelt semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben, mert a forgalmi érték megállapítás tehermentes állapotra vonatkozik.
- ◆ A vagyoneértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretek és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre vagy a helyszíni szemle során közösen felmértünk.
- ◆ A vagyoneértékelő jelentésben jellemezett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutatuk be.
- ◆ Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- ◆ A vagyoneértékelés mellékleteként beszerelt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- ◆ A vagyoneértékelő szakembereknél nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.
- ◆ Ezen vagyoneértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- ◆ Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást nemünk, vagy bíróságon megjelenünk nem kell, kivéve, ha a Megbízóval erre vonatkozóan bérlet

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

Meghízó
CÍM/TELEPÜLS:
UTCA/HÁZSZÁM:
TULAJDONOS:
ÉRTÉKELT JOG:
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Szerencs Város Önkormányzata
3900 Szerencs
Rákóczi Zsigmond tér 1
Szerencs Város Önkormányzata
tulajdonjog
adásvédel

HRSZ:
Tulajdoni hányad:
Tertlet nagyság:

Szemle: 2019 december 5.

61/18
1/1,
14738 m²

KÖLTSÉGMODSZER = ÚJ ÉRTÉK - (FIZIKAI ÉS ERKÖLCSI AVULÁS)

Értékelés	Építés		Kiigazított		Gazd.		Tertlet		Tertlet		Új Fajl.		Teljes		Fizikai		Haszn./funkció		Erkölc.		Amortizált	
	Éve	(Dátum)	Évek	(év)	Évek	(év)	Évek	bruto	netto	(m ²)	netto	(m ²)	Érték	(Fv/fm-m ²)	Új Érték	(Ft)	Avulás	(%)	csökkentés	Avulás	(%)	Érték
Földszinti aulá - 1 em. zsbongó	1987		32		45		80	668	607	140 000	84 980 000	56%	50%	0%	18 589 375							
Földszinti nyugati épület+ tomass.	1987		32		45		80	912	829	170 000	140 930 000	56%	50%	0%	30 828 438							
Földszinti keleti épület+ konyha	1987		32		35		80	970	882	170 000	149 940 000	44%	50%	0%	42 170 625							
1. emelet nyugati épület	1987		32		35		80	562	511	160 000	81 760 000	44%	50%	0%	22 995 000							
1. emelet keleti épület	1987		32		35		80	570	518	160 000	82 880 000	44%	50%	0%	23 310 000							
1. emelet nyugati épület	1987		32		40		80	659	599	160 000	95 840 000	50%	50%	0%	23 960 000							
2. emelet keleti épület	1987		32		32		80	689	599	160 000	95 840 000	40%	50%	0%	28 752 000							
Osszesen:								5029	4545		732 170 000			190 605 438								

Értékelés	Építés		Kiigazított		Gazd.		Hossz.		Tertlet		Új Fajl.		Teljes		Fizikai		Haszn./funkció		Erkölc.		Amortizált	
	Éve	(Dátum)	Évek	(év)	Évek	(év)	netto	netto	(m ²)	netto	(Fv/fm-m ²)	Érték	(Ft)	Új Érték	(Ft)	Avulás	(%)	Avulás	Jellemzése	Avulás	(%)	Érték
térburkolat	2013		6		10		30	30	200	10 000	2 000 000	33%	50%	0%	1 333 333							
Kézi labda pálya aszfalt+fütopálya	1987		32		26		30	30	1150	6 500	7 475 000	87%	50%	0%	498 333							
Kosárlabda pálya aszfalt	1995		24		24		30	30	420	10 000	4 200 000	80%	50%	0%	420 000							
Kerítés	1987		32		40		50	340	340	15 000	5 100 000	80%	80%	0%	1 020 000							
Osszesen:								340	1770		18 775 000			3 271 667								

Piaci összehasonlító adatok telekre

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK	Hrsz:	Telek területe		Épület területe		Funkció	Ajánlati / Vételi ár		Fajlagos ár
		telek/terület	m ²	m ²	m ²		(E Ft)	(E Ft/m ²)	
Szerencs Hrsz: 71		2 076	0	0	0	telek	5 000	708	1 250
Szerencs Hrsz: 501/63		566	0	0	0	telek	708	708	1 250
Szerencs Hrsz: 501/64		566	0	0	0	telek	708	708	1 250
Korrekciók:							Piaci átlagár		Ft/m ²
területi eltérés -10%									
elhelyezkedés 10%									
funkció -20%									
korrekció összesen -4%									
Figyelembe vett korrigált átlag							Ft/m ²		982

TELEKÉRTÉKELÉS

telek fizikai nagysága szerint	telek m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Érték Ft
	14 738	1000	14 738 000

TELEKÉRTÉK kerekítve

KÖLTSÉGMODSZER ÖSSZESEN

208 600 000

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		Adat forrás	Telek területe m ²	Épület területe m ²	Funkció	Állapot	jánlati / Vételi ár (E Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
Rákóczi Zsigmond tér 1								
Miskolc Zsolcai kapu		MIK Zrt	2 460	642	volt iskola	felújítandó	52 000	80 997
Szerencs Rákóczi u. 105		adás-vétel	560	104	iroda, telephely	új szerű	16 650	160 096
Szerencs Rákóczi u. 74-80		adás-vétel	500 (parkoló)	92	üzlet	át. agos	8 480	92 174
Felépítendő ingatlan								
Korrekciók:								
						Piaci átlagár	Ft/m ²	120 547
						telek területi eltérés	-8%	
						épület területi eltérés	-15%	
						műszaki állapot	-7%	
						kihálalati ár	0%	
						korrekció összesen	-30%	-36 164
						Figyelembe vett korrigált átlag	Ft/m ²	84 383
						Keretítés:		84 000

ÉRTÉKELÉS

VAGYONLELEM-1	Iskola	
Nettó teljes alapterület	4545 m ²	
Nettó hasznos alapterület	2818 m ²	
Nettó/brutto	62,0%	
Fajlagos Piaci Ár	84 000 Ft/m ²	
VAGYONÉRTÉK-1	236 793 600 Ft	

Következtetés

Vagyonelem-1	236 700 000 Ft
Vagyonelem-2	0 Ft
Összesen:	236 700 000 Ft

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS ÖSSZESEN

236 700 000

VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALKÍTÁSA

3 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYEI

Költség módszer	208 600 000	Ft/egys.
Piaci összehasonlítás	236 700 000	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer	0	Ft/egys.
MEGALLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTEK (költség 50% + piaci 50%)	222 650 000	Ft

KÖLTSÉG MÓDSZER

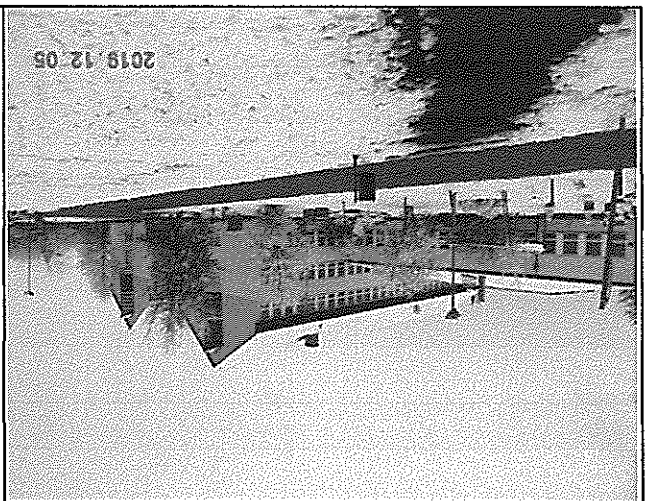
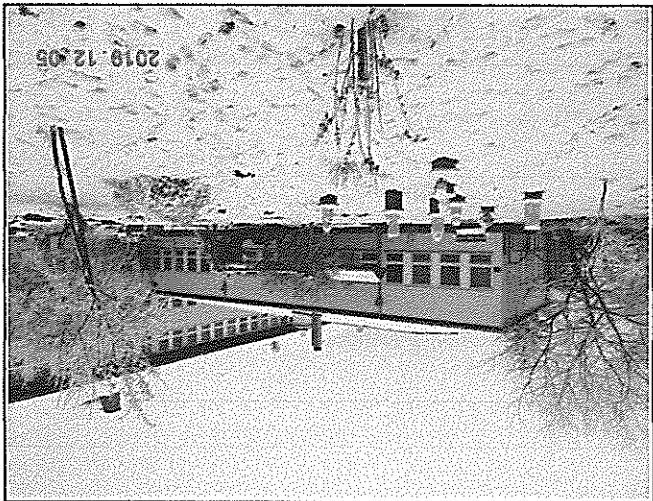
telekérték	14 738 000	14 700 000
közművek, építmények	18 775 000	3 271 667
épületek	732 170 000	190 605 438
összesen	765 683 000	208 577 104

Új érték

Amortizált érték

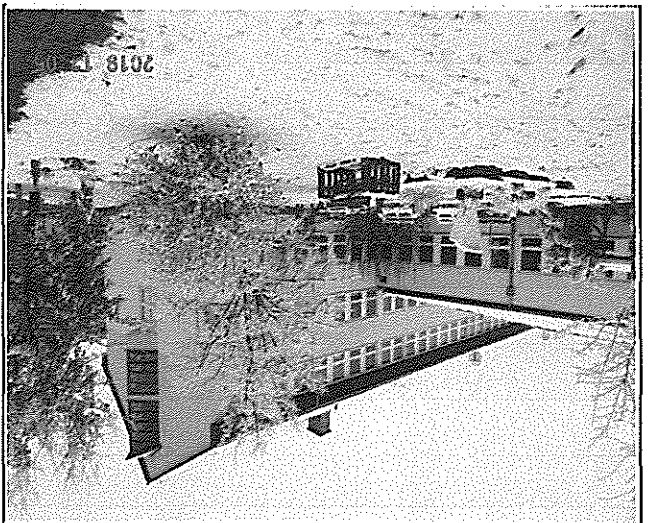
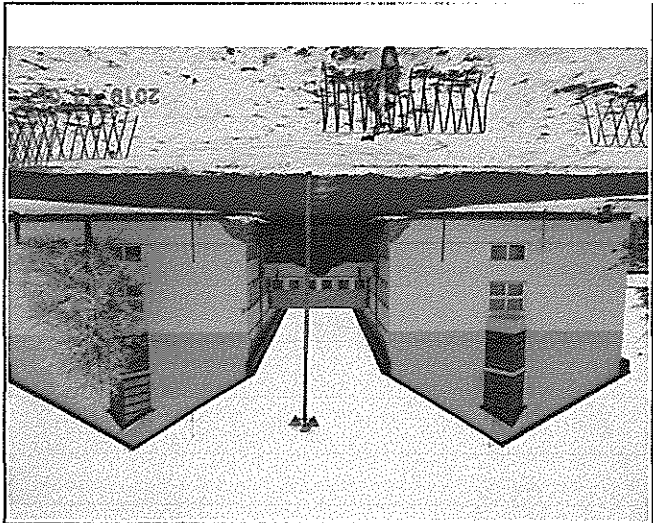
VÉGLÉGES ÉRTEK

14 700 000
3 300 000
204 700 000
222 700 000



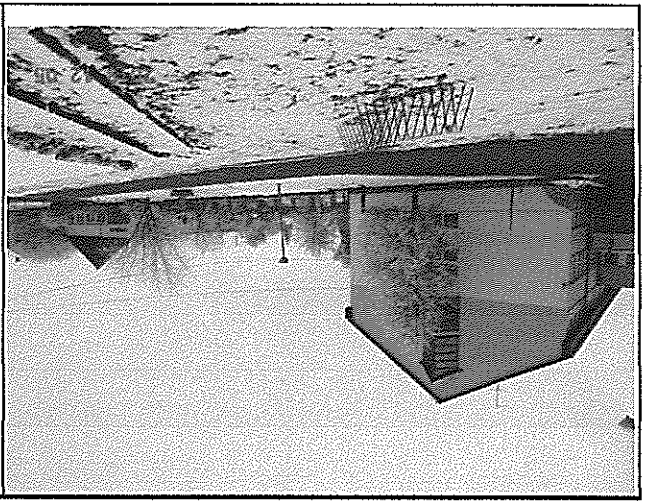
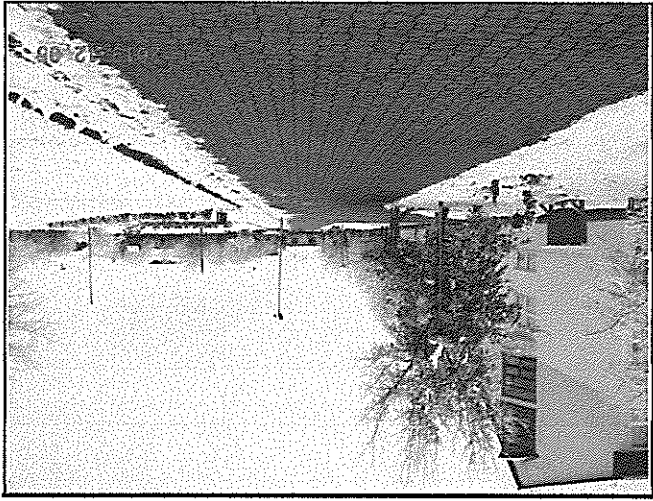
Ingatlan a Rákóczi Zsigmond tér felől

Ingatlan a Rákóczi Zsigmond tér felől



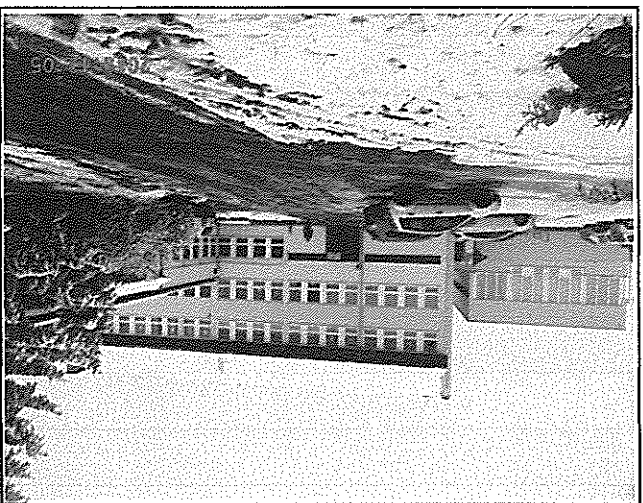
Ingatlan a Rákóczi Zsigmond tér felől

Ingatlan a Rákóczi Zsigmond tér felől



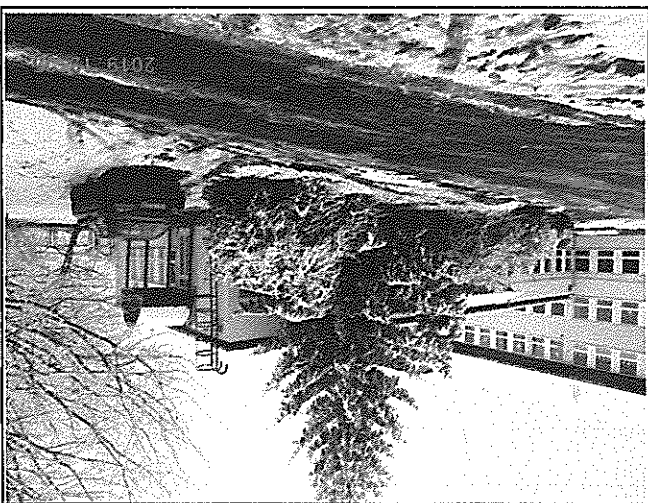
Az értékelte ingatlan előtti járda

Az ingatlan „B” épülete



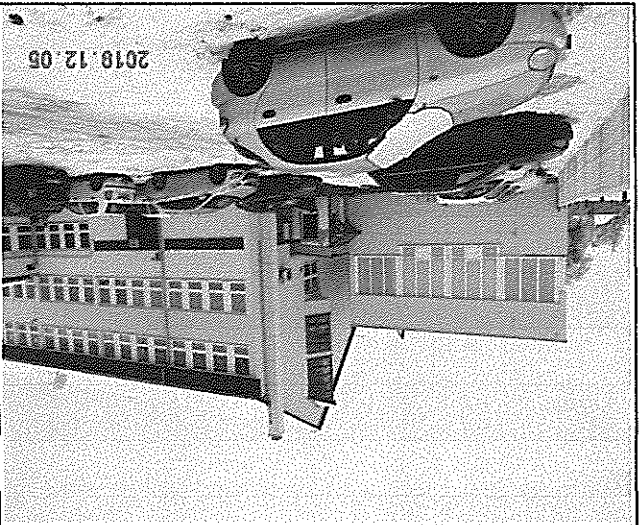
Az épület keleti udvari képe

7



Az iskola konyha-étkező az udvar felől

8



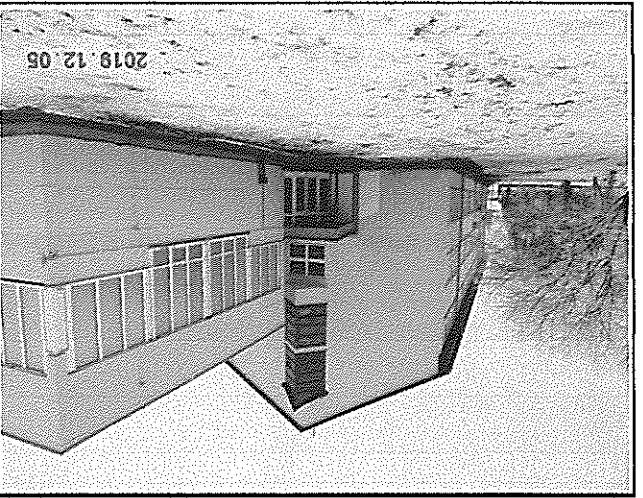
Az iskola és tornaterem keleti homlokzata

9



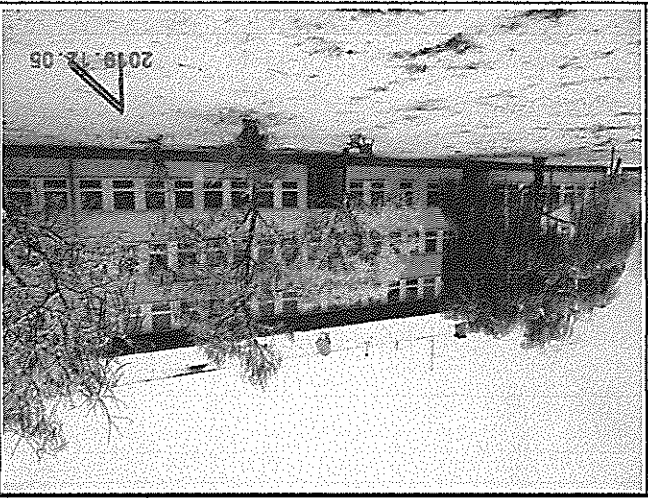
A konyha gazdasági bejárata

10



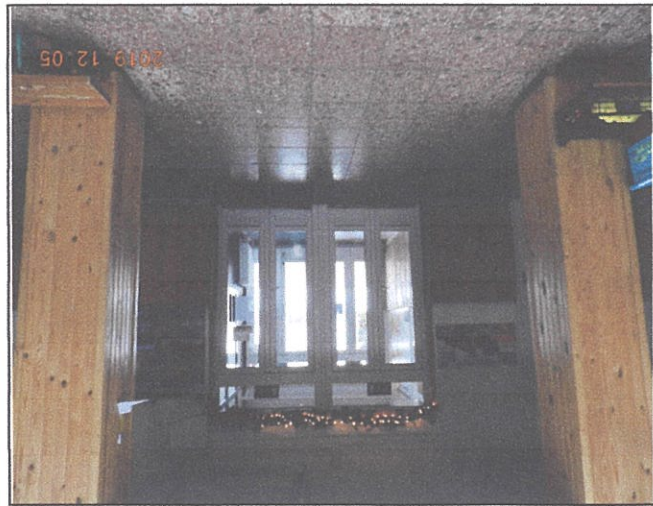
Az iskola és tornaterem déli oldala

11

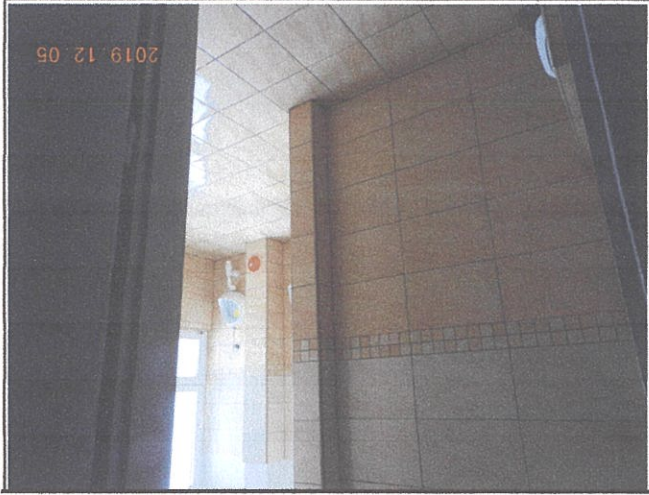


Az iskola nyugati oldala

12

18	Lépcsők az emeleti szintek felé
	
16	Központi aula
	
14	Az iskola fő bejárata az aula felől
	
17	Portás szoba
	
15	Az iskola fő bejárata
	

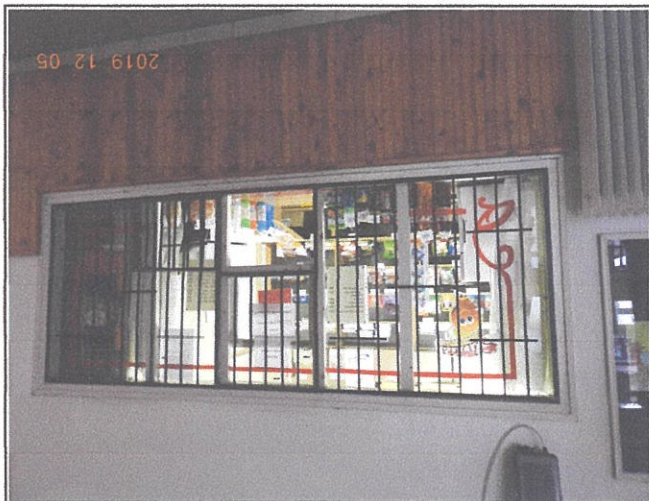
23 Tornaterem a földszinti részen

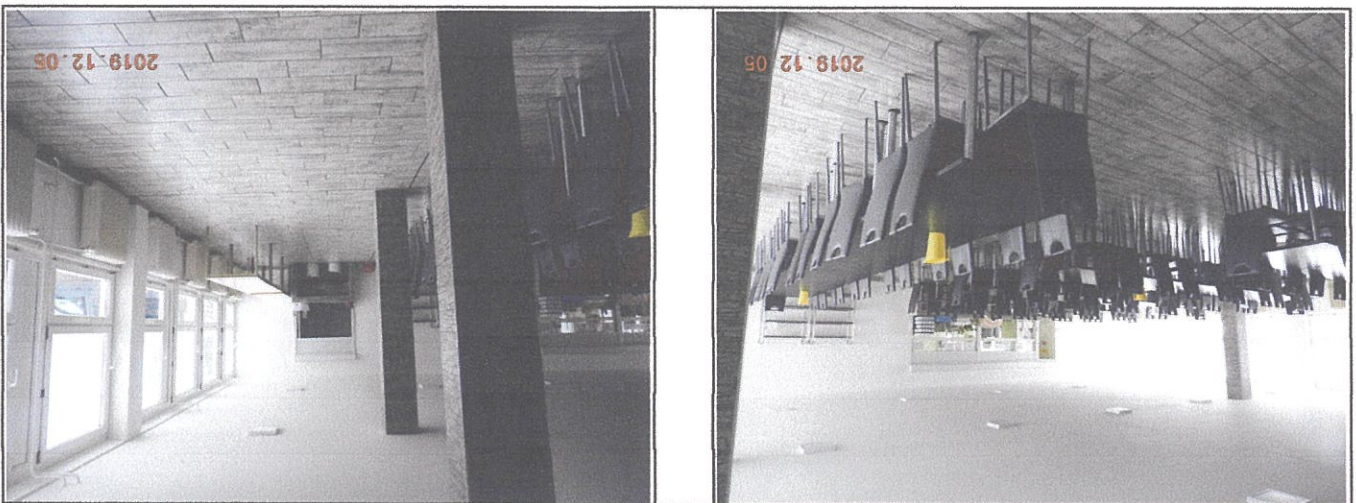


21 Földszinti keleti oldali közlekedő folyosó

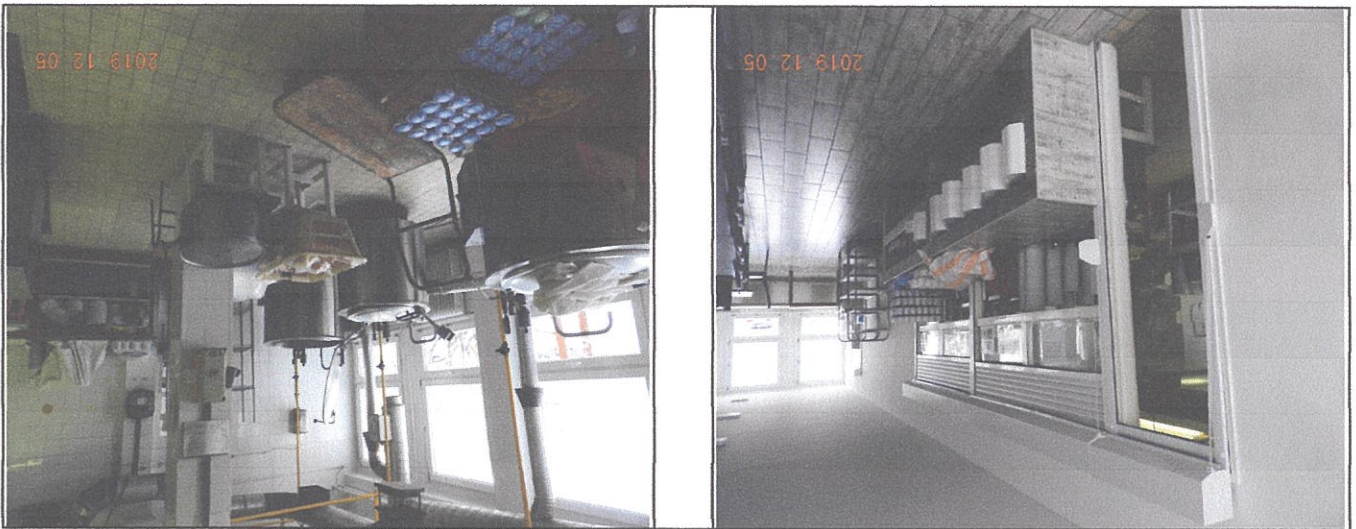


19 Az iskola belső udvara

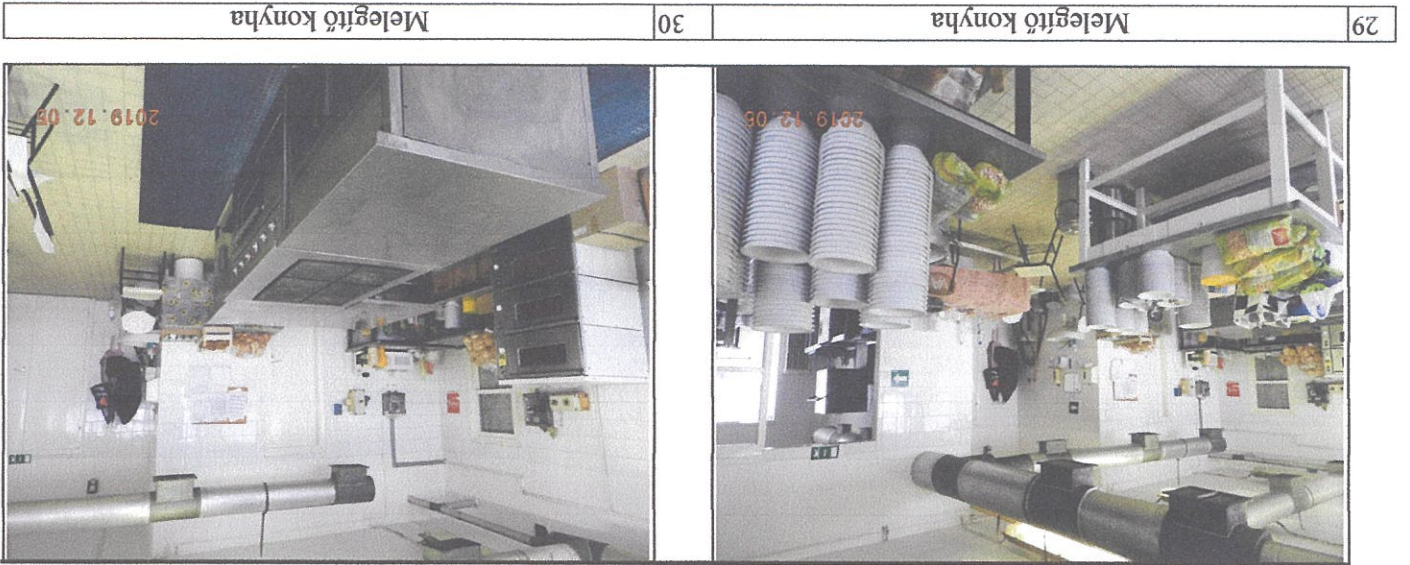




25 Mellékszárnyban lévő iskolai étkező



26 Mellékszárnyban lévő iskolai étkező



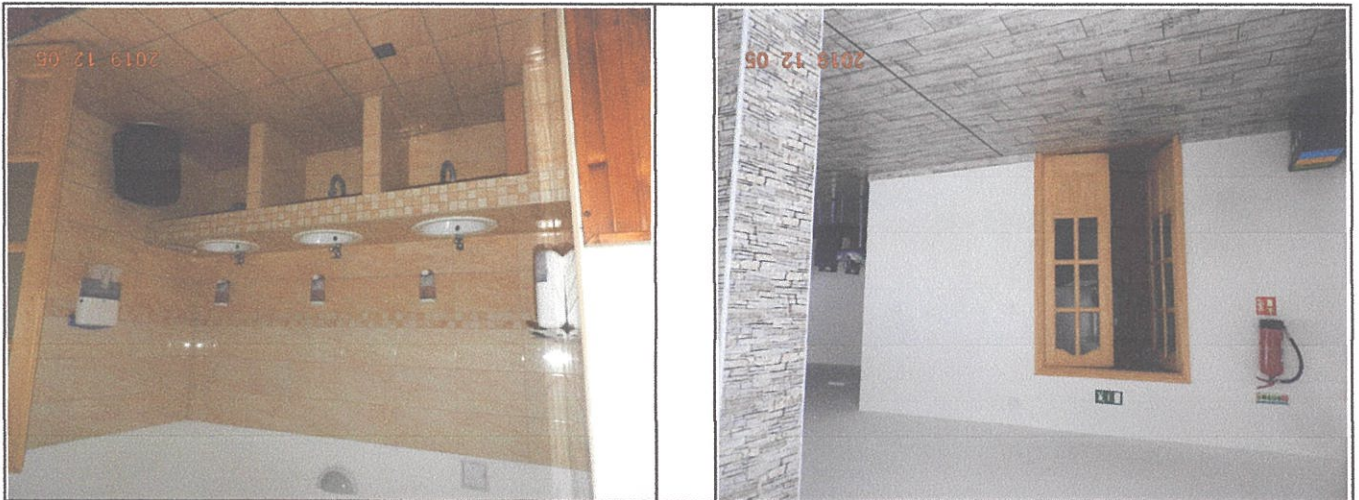
27 Melegítő konyha étel kiszolgáló



28 Melegítő konyha



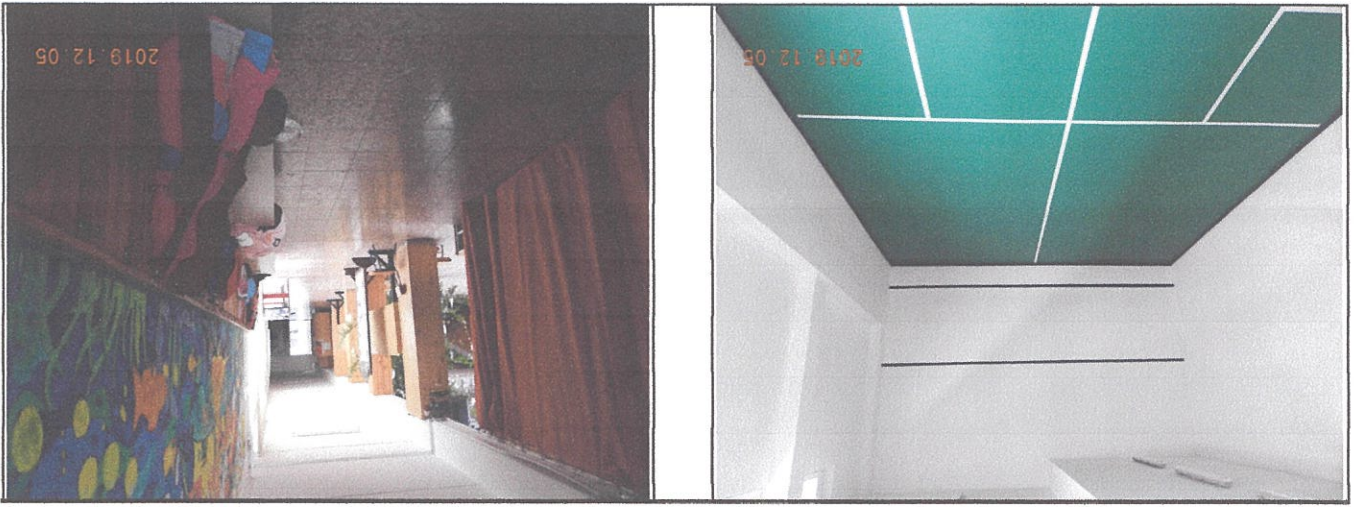
29 Melegítő konyha



31 Etkező déli oldali bejárata az aula felől



32 Etkező előtti kézműsö

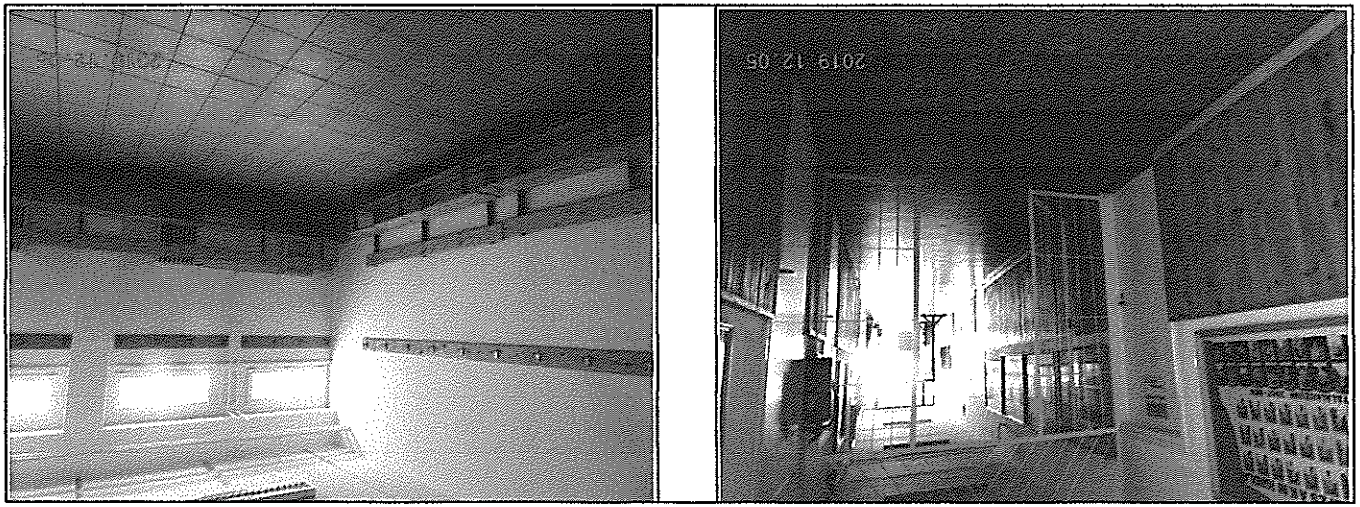


33 Tanterem a földszinten

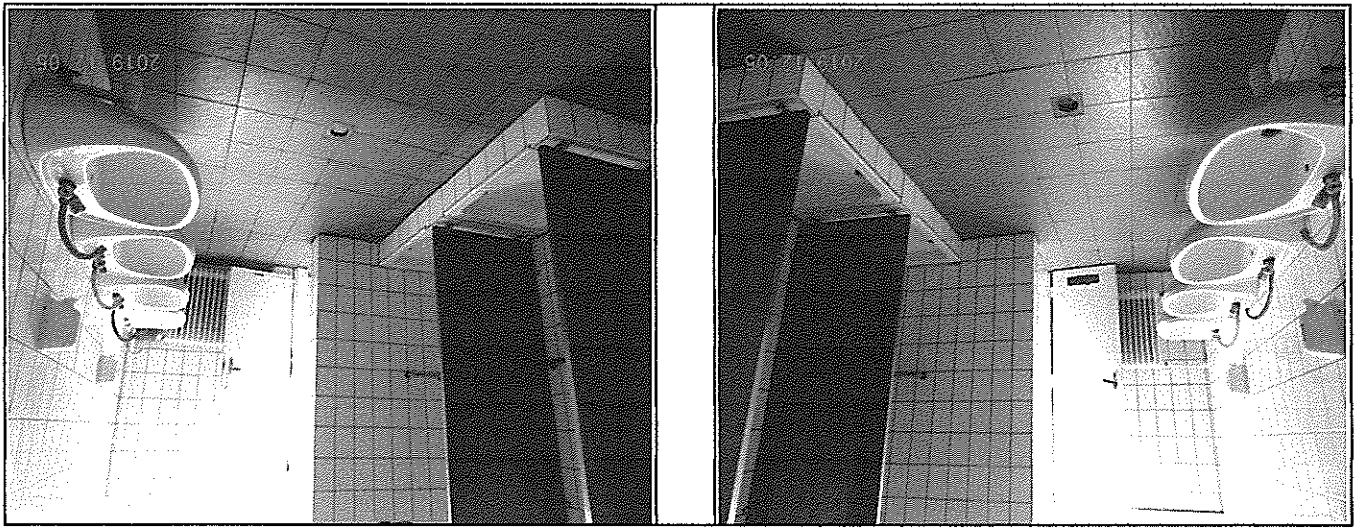
34 Spining terem

35 Fallabda terem

36 Közlekedő az aula felől



37 Közlekedő folyosó a nyugati földszinten Tornatermi női öltöző

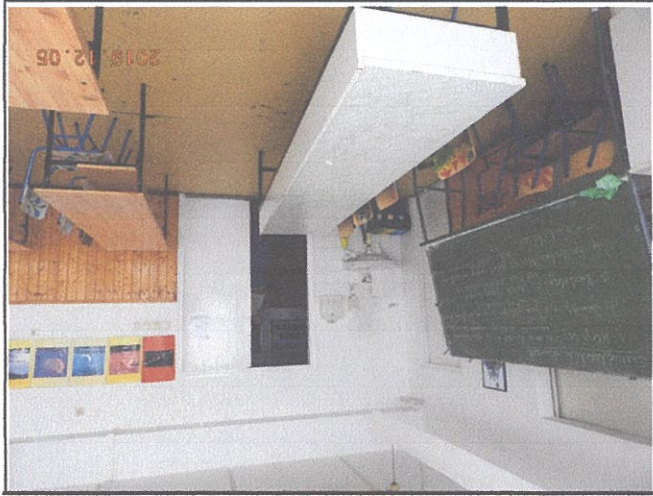


39 Felújított tornatermi női mosdó-zuhanyzó Felújított tornatermi fiú mosdó-zuhanyzó



41 Tornatermi nyugati oldali külső bejárat 42 Tornatermi fiú öltöző

47 Földszint nyugati oldali tanterem 48 Földszint nyugati oldali tanterem



45 Tornaterem 46 Tornaterem



43 Tornatermi tanári szoba bejárata 44 Tornaterem





49 Az épület villamos központja

50 Földszint nyugati oldali tanterem



51 Földszinten lévő tanterem

52 Táncriuha szertár



53 Első emelet, közlekedő folyosó

54 Tanári és igazgatói szobák előtti folyosó

	
59	Informatikai szaktanterem
58	Tanári szoba
	
57	Igazgatói iroda
56	Igazgatói tárgyaló
	
55	Titkárság
56	Gazdasági iroda



61 Emeleti tanterem



62 Emeleti közlekedő, lépcső



63 Emeleti gondnoki szoba

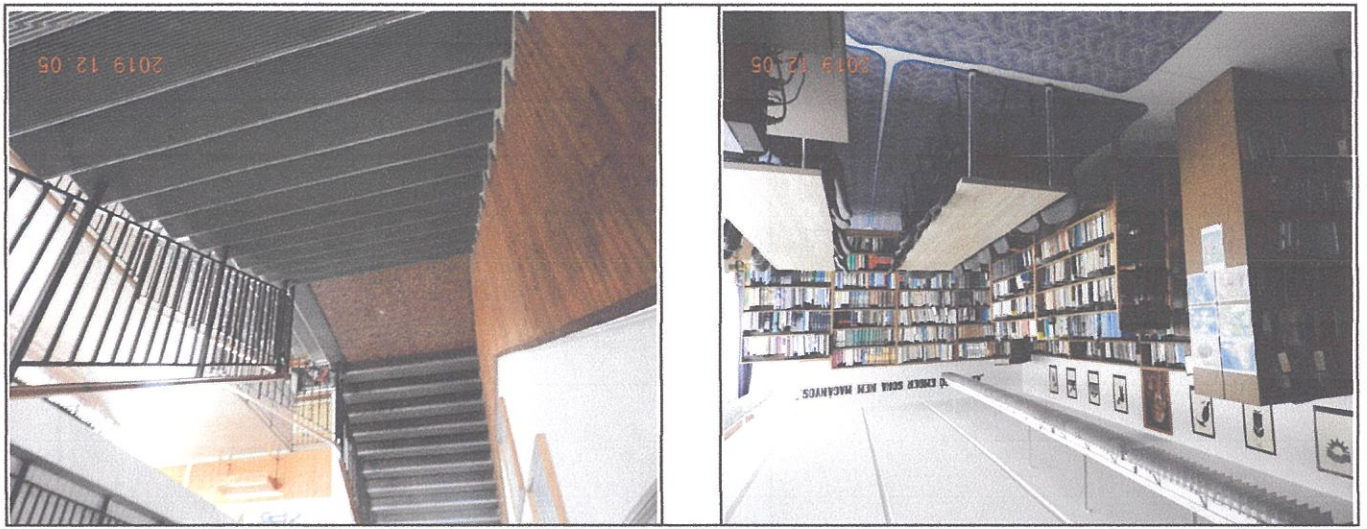
64 Tanterem

65 Technikai tanterem

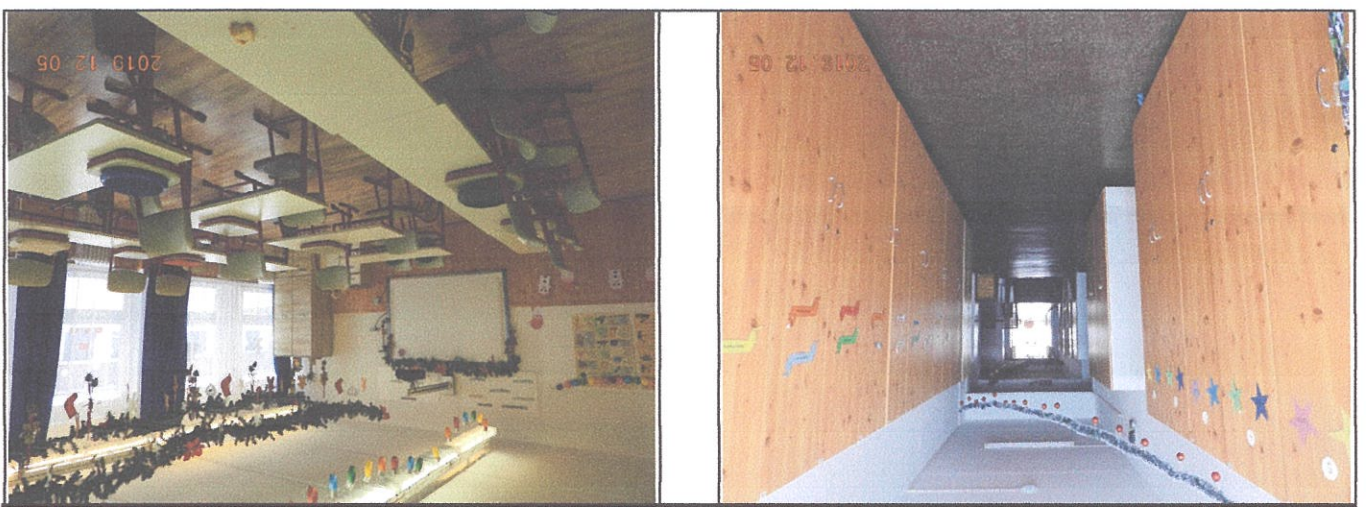
66 Technikai tanterem előtti társalgó



67 Hitoktató tanári terem 68 Tanterem



69 Könyvtár 70 Lépcső az emeleti szintre



71 Emeleti közlekedő 72 Emeleti terem



85 Tanterem, padlástér feljárat



86 Színhátszáz tanterem



87 Színhátszáz tanterem

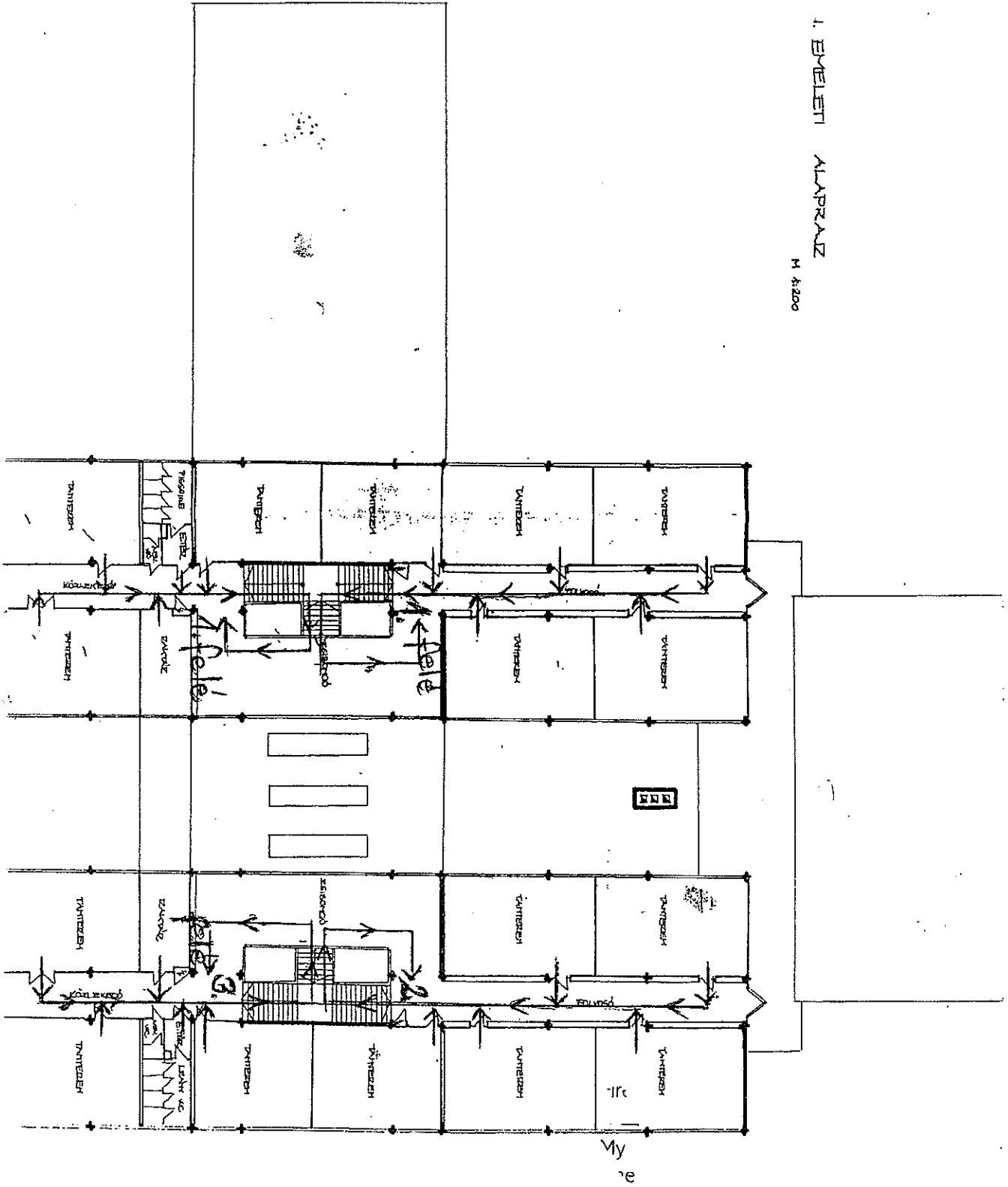
88 Informatikai oktató terem

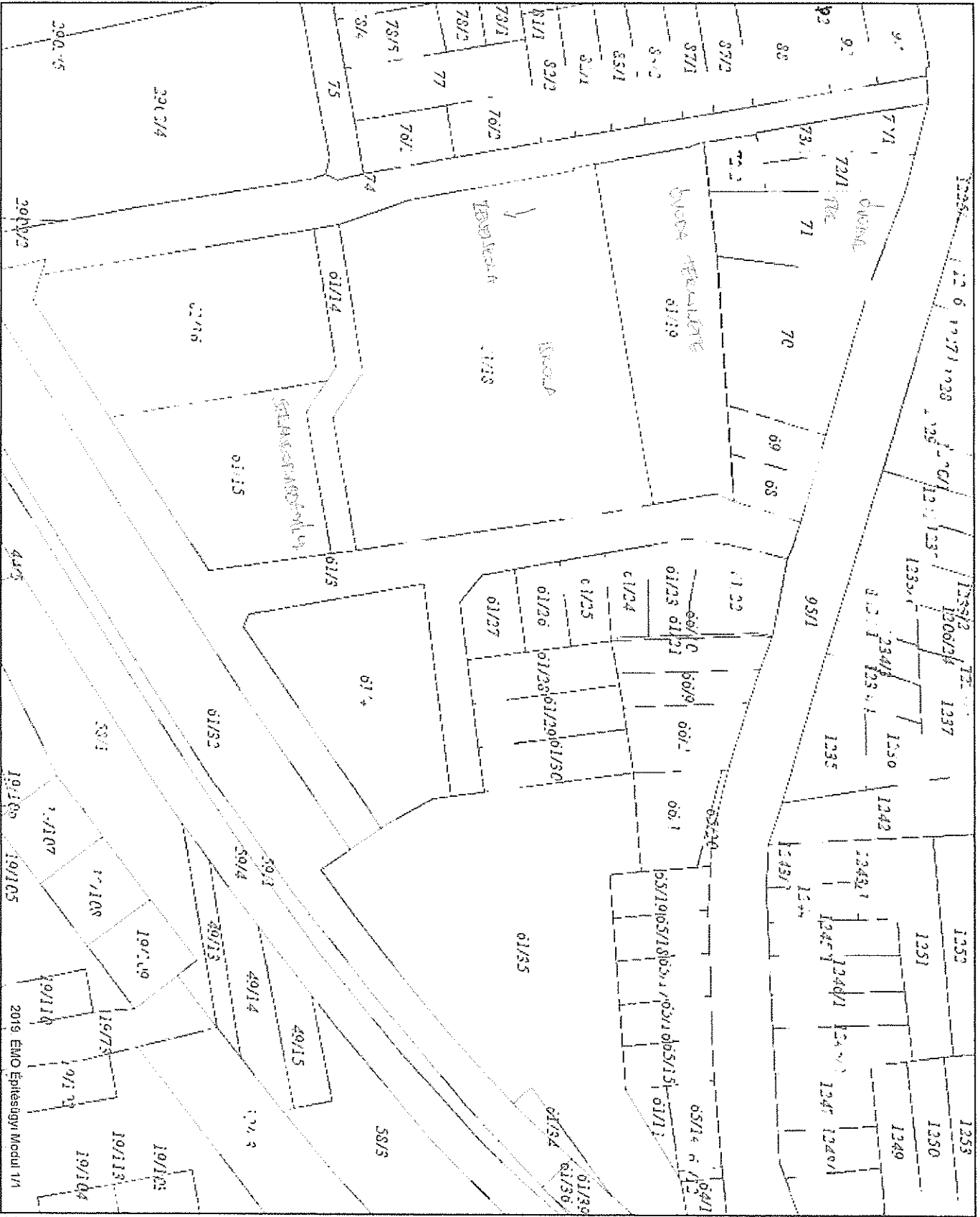
89 Informatikai oktató terem

90 Lépcsőházi zsbongó

1. EYEBLETT ALAPRAJZ

M 4:200

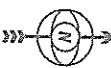




**ÉMO Építészeti
Modul**

Szerencs

2019-11-05



M = 1:2000

Lechner Tudásközpont
Nonprofit Kft.

1111 Budapest
Budafoki út 59.
Telefon: (+1) 279 2640
www.lechnerkozpont.hu
info@lechnerkozpont.hu



**TERÜLET
KIMUTATÁS**

Főpület - Iskola		
helyiség	terület m2	Padozat
Befárat földszint - aula		
Széflogó	7,94	mozaik lap
Porta	8,67	pvc
Elektrómos helyiség	8,67	mozaik lap
Aula + lépcső fejtartók	352,35	mozaik lap
összesen:	377,63	
Nyugati szárny földszint + tornacsarnok		
Közlekedő - déli	68,75	kerámia lap
Orvosi szoba	18,00	kerámia lap
Leány öltöző	25,65	kerámia lap
Leány szociális	16,53	kerámia lap
Füi szociális	16,53	kerámia lap
Füi öltöző	25,65	kerámia lap
Testnevelői szoba	16,74	pvc
Tornaterem	295,00	sportpadló
Tornaszertár	32,94	mozaiklap
Előadó-terem	72,30	pvc
Szertár 1	18,54	mozaiklap
Szertár 2	18,54	mozaiklap
Egyéb helyiség	48,60	mozaik lap
Szociális blokk (leány)	18,00	kerámia lap
Tanterem földszint nyugat	53,55	pvc
Tanterem	53,55	sportpadló
Táncszertár	20,00	mozaiklap
Közlekedő - északi	10,00	mozaiklap
összesen:	828,87	
Keleti szárny földszint + konyha-étterem + kazán		
Közlekedő - északi	30,00	kerámia lap
Kis tornaterem	53,95	sportpadló
Szociális rész	18,00	kerámia lap
Rajzterem	53,95	PVC
Iskolai büfé	18,54	mozaiklap
Étterem	192,00	kerámia lap
Kézműsítő előtér	14,00	kerámia lap
Szociális blokk	18,00	kerámia lap
Melegítő konyha és helyiségei	260,00	csusz.ment. Metlachi
Kazánhelyiség-tároló	80,00	beton
Fallabda terem	54,00	sportpadló
Spining terem - kerékpáros terem	45,00	sportpadló
Tanterem	45,00	pvc
összesen:	882,44	

**TERÜLET
KIMUTATÁS**

helyiség	terület m2	Padozat
Nyugati szárny 1. emelet		
Tanterem	48,77	pvc
Szociális blokk	18,00	kerámia
Igazgatói irodák	17,92	parketta
Igazgatói irodák	17,92	laminált padló
Igazgatói irodák	15,00	parketta
Titkárság	16,68	laminált padló
Gazdasági iroda	19,77	laminált padló
Közlekedő - északi	15,00	mozaik lap
Tanári szoba	83,40	laminált padló
Tanterem	52,00	laminált padló
Tanterem	52,00	laminált padló
Tanterem	52,00	laminált padló
Tanterem	55,00	laminált padló
Tanterem	55,00	laminált padló
Közlekedő - déli	45,00	mozaik lap
összesen:	511,46	
Keleti szárny 1. emelet		
Technika terem lány	52,00	pvc
Szociális rész	18,00	kerámia
Technika terem fiú	52,00	pvc
Közlekedő - északi	30,00	mozaik lap
Gondnoki iroda	19,70	pvc
Könyvtár	70,60	pvc
Hittoktató tanári	16,40	pvc
Tanterem	52,00	laminált padló
Tanterem	52,00	laminált padló
Tanterem	55,00	laminált padló
Tanterem	55,00	pvc
Közlekedő - déli	45,00	mozaik lap
összesen:	517,70	

3900 SZERENC Rákóczi Zsigmond tér 1. "felülvizsgálat alatt"

Földrészlet területe változás előtt:	Földrészlet területe változás előtt:	Földrészlet területe változás előtt:
9630 (m2) törlo határozat: 32246/2006.03.10	9640 (m2) törlo határozat: 35236/2009.05.11	10441 (m2) törlo határozat: 33336/2016.05.19

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/
min.o ha m2 k.fílll. terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fílll

. Kivett általános iskola, óvoda és udvar
IRSZ 0 1.4738 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31462/1993.02.26

jogcím: átadás
 jogállás: tulajdonos

név: SZERENC VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3900 SZERENC Rákóczi út 89

törzszám: 15349882

IRSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41019/1996.10.22

Önálló szöveges bejegyzés a 61/13 helyrajzi számú ingatlanból alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35236/2009.05.11

Önálló szöveges bejegyzés területre telekalakítás folytan 9640 m2-ről 1 ha 0441 m2-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31644/2016.03.10

Telekalakítási eljárás megindítása

A Szerencsi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 800.023/2016. számú hivatalos bejegyzése

alapján.

Jogosult:

név: B.A.Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL SZERENCSI JÁRÁSI HIVATAL FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

cím : 3900 SZERENC Kossuth tér 8.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33336/2016.05.19

Önálló szöveges bejegyzés feltegyezés folytan területc 1 ha 0441 m2-ről 1 ha 4738 m2-re változott, a szerencsi 61/17. helyrajzi számú ingatlan beolvadása során.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/23880/2019
2019.11.20

Szektor: 53

SZERENCSCS
Beltérület
61/18 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33336/2016.05.19
eredeti határozat: 37397/2010.11.04
Vezetéknév

VM-177/2010 engedély számú (7896) SZERENCSCS alállomás SZER DTL 20 kv os vezetékrendszer az ingatlan területéből 9 m²-t érint., A 37397/2010.11.04. számú bejegyzés ranghelyén.
Jogosult:
név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33336/2016.05.19
eredeti határozat: 35866/2012.08.22
Vezetéknév

VM-691/2012 engedély számú "Szerencs Csalogány u. LIDL áruház teljesítmény bővítés" 20 kv-os földkábél az ingatlan területéből 4 m²-t érint., A 35866/2012.08.22. számú bejegyzés ranghelyén.
Jogosult:
név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szerencsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

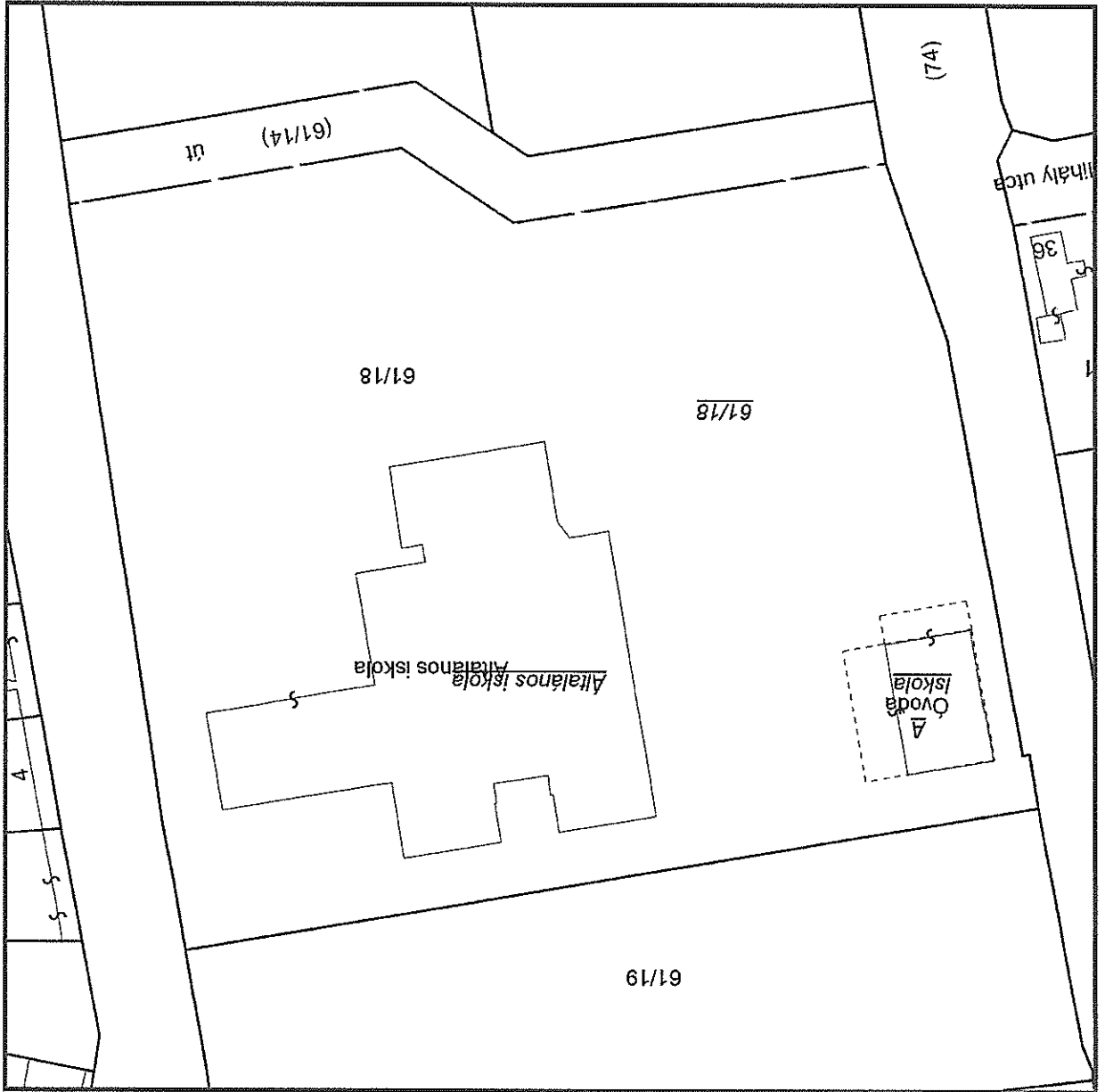
2019.12.13 12:41:45

Helyrajzi szám: SZERENCSS belterület 61/18

Megrendelés szám: 7/1157/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térjatszám: 12888840002019



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

A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1) Településközpont vegyes terület: (Vt)

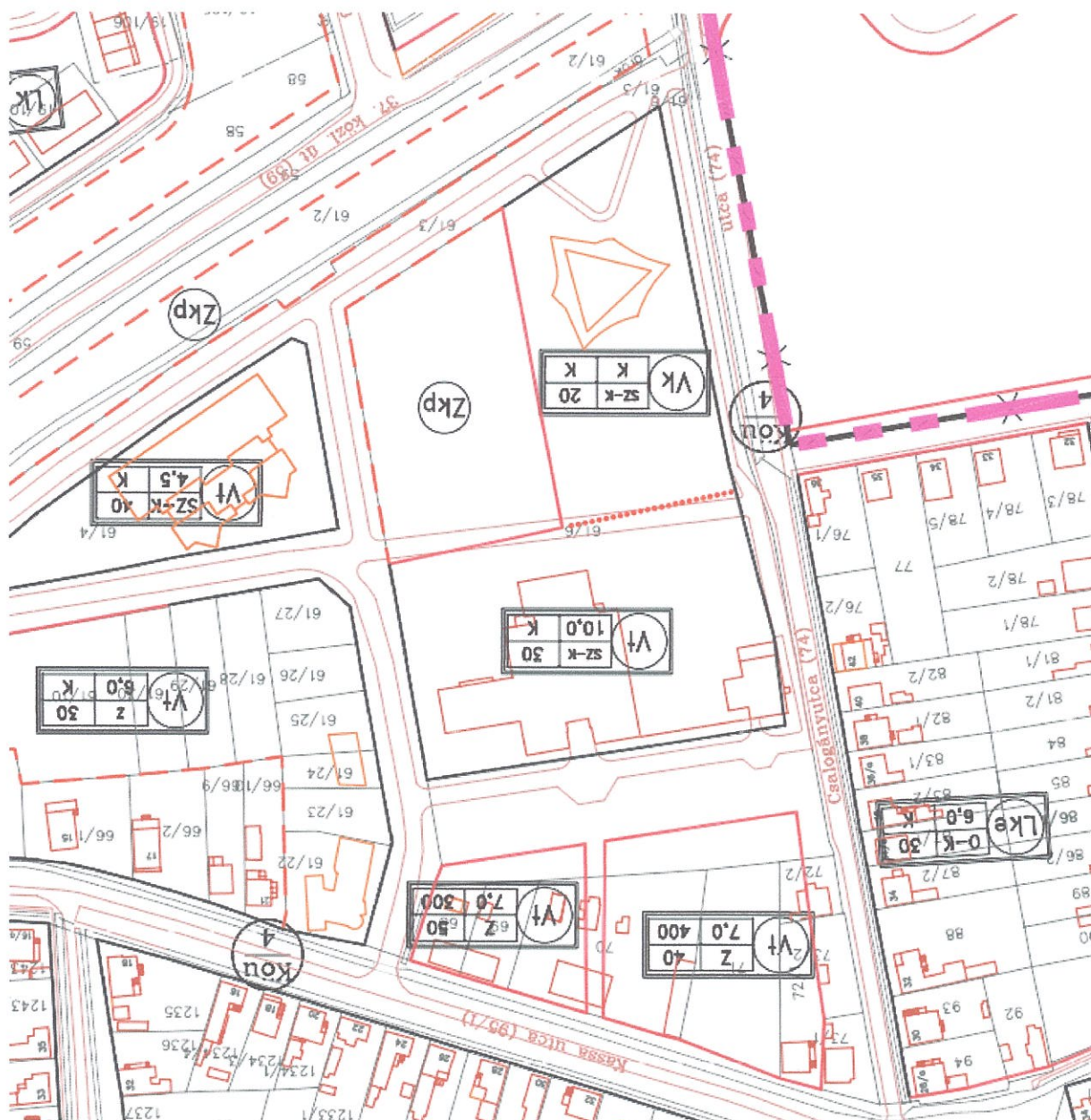
Vegyes területek

12. §

Szerencs város és Ond településrész Szabályozási Tervének előírásainak megállapításáról
Építési Szabályzat – III/SZ – területre vonatkozó előírásainak megállapításáról

Szerencs Város Képviselő-testületének
1/2006. (I. 31.) számú
RENDELETÉ

KIVONAT



A városközpont területén nem helyezhető el: parkolóház és üzemannagyoltó állomás.
Nem helyezhető el üzemannagyoltó állomás a 37. sz. fkl. út katolikuskus templom és a Nyár utca közötti szakaszán.

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

18. §

Zöldterületek

(1) A zöldterületek szabályozását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A belterületi zöldterületek funkcionális tagozódása:

- Közpark: (Z_{kp})
- Közterületi zöldterület: (Z_{kr})

A közparkban elhelyezhetők:

- pihenési, testedzést szolgáló építmények (sétaut, pihenőhely, játszótéri- és sportlétesítmények stb.),
- vendéglátó épület,
- esőbeálló építmény,
- terület fenntartásához szükséges épület,

(5) A közparkokban építmény legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.

