

Kazincbarcika, Mátyás király út sz. (hrsz 1081/51)

2 gazdasági épület, udvar

F O R G A L M I

ÉRTÉKBECSLÉSE

A szakvélemény 13 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2023. február 16-án, 2 példányban.

Kazincbarcika, Mátyás király út hrsz 1081/51 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 (2023.01.27.)
térképmásolat (2023.01.27.)
alaprajzok
fotódokumentáció

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

A **Barcika Szolg Kft.** (3700 Kazincbarcika, Rákóczi tér 1 sz.) megbízásából elkészítettem

**Kazincbarcika, Mátyás király út
2 épület, udvar ingatlan**
piaci forgalmi értékbecslését.

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

46.700.000,- Ft

azaz

negyvenhatmillió-hétszázezer 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 értékmeghatározás 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 értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

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

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2023. február 16.



G o m b o s Ágnes
szakértő
isz. 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, Mátyás király út
Tulajdonos:	Barcika Szolg Kft.
Helyrajzi száma:	1081/51
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	2 épület, udvar
Telek területe:	5023 m ²
Tul. hányad:	1/1

2.2. Adatszolgáltatás

A tulajdonos az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- épület alaprajzok

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2023. február 10-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 az ingatlant bérlő jelenlétében tekintetem meg.

Jogi szempontok:

Az ingatlan tulajdonviszonya rendezett, a III. részen vezetékjog terhelési bejegyzések szerepelnek.

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

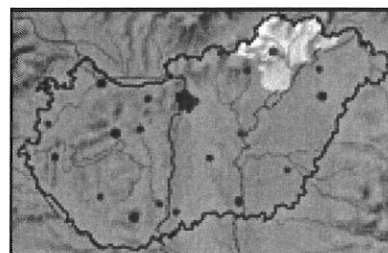
Települések száma: 358

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 legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A település bemutatása:

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 Mátyás király úti körforgalom közelében, a SPÁR áruház mögötti közlekedési csomópontban épült.

Megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel egyaránt jó.

Az ingatlan környezete rendezett, az utcakép az utóbbi évtizedekben alakult ki az ingatlanfejlesztés során. Az utca nyugati oldalán társasházak, keleti oldalról az értékelt ingatlanhoz hasonló épület, déli szomszédságában a nappali melegedő határolja.

2.3.2. A telek leírása

A nagy kiterjedésű, „L” alakú telket két oldalról közterület határolja. Az ingatlan részben kerítetlen kötött talajjal, sík felszínnel rendelkezik.

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

Az értékbecslésben a nagy kiterjedésű telekből mintegy 2000 m² méretű terület kerül figyelembe vételre, tekintettel arra, hogy telekalakítást tervez a tulajdonos.

Az értékelt telek területe: 2000 m².

Közműellátás:

- Elektromos energia
- Víz
- Szennyvíz
- Telefon

Az ingatlan rendelkezik valamennyi közműellátással.

2.3.3. Az épületek bemutatása

Az értékelt ingatlan eredetileg felvonulási épületnek készült az 1950-es években. Hasznosítása az eredeti funkció szerint történt, de hasznosítás nélküli időszak is volt. Jelenleg bérlő használja.

Az értékelt területen 2 db hasonló kialakítású, téglalap alakú alaprajzi kialakítású, földszintes, lapostetős épület áll.

Az épületek 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 részben került elvégzésre, a főbb szerkezeti elemek eredeti állapotukban vannak.

„C” épület

Az épület egy részét a bérlő felújította. A bérlő által kialakított homlokzati felújítás, új garázkapu és léghcondi elhelyezés nincs figyelembe véve.

Az épületet középen hosszában osztja ketté a főfal. Az épület déli oldalán vannak a kisebb helyiségek. Itt gázkonvektor fűtéssel ellátott kisebb műhelyek, közlekedő, és vizesblokkok vannak. A gázkonvektorok rosszul működnek, elektromos fűtés rásegítés szükséges. Gázellátás mérése almérőn keresztül történik.

Az épület északi részén vannak a nagyobb alapterületű műhelyek. Ez a rész jóval rosszabb állapotban van. A falakon, mennyezeten erős vakolat omlás, vannak olyan helyek, ahol a téglafalig levált a vakolat. A mennyezeten erős beázások, a nádfedésig leomlott a vakolat.

Az épület alapterülete: 300 m².

„56-os” épület (Kocka)

Az épület legutóbbi hasznosítása vendéglátó egység bolt. A korábbi bérlő a gépészet egy részét drasztikus módon eltávolította az épületből. Jelenleg nincs végleges villany ellátás (az ideiglenes áramellátás kiépítését a jelenlegi bérlő építette ki). Az épületben nincs fűtés, vízellátás.

Az épületet középen hosszában osztja ketté a főfal. Az épület észak-nyugati végében került kialakításra a vizes blokk. Déli oldalán egy garázs bővítmény épület hozzá. vannak a kisebb helyiségek. Az épület keleti részén nagy alapterületű műhely van, mely részben összenyitásra került a nyugati részen lévő helyiséggel. Gázellátás nincs az épületben.

Jelenleg raktárként hasznosítható az épület.

A falakon, mennyezeten erős vakolat omlás.

Az épület alapterülete: 359 m².

Műszaki leírás

Az épületek a korának megfelelően rosszabb állapotban van. Anyaghasználata, megjelenése az építési kor kialakítását mutatja. A mennyezeten beázási nyomok vannak. Az épület homlokzatán és a belső terekben is vakolatpergés, vakolat omlás látható. A korszerűtlen nyílászárók felújításra szorulnak.

Alkalmazott anyagok:

Alapozás: beton sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: tégl

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vb földm

Tetőszerkezet: lapostető, kavicsolt lágyfedés

Nyílászárók: egyedi méretben, nem hőszigetelt fa

Felületképzések: homlokzaton: kőporos vakolat
belső falfelületen: festés, csempe
padlóburkolatok: beton, kerámia

Közműellátottság: villany, víz, gáz, 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 érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél

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

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 értékelhetők.

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 (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.

Költség alapú módszer:

A költség alapú 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 a piaci összehasonlító módszer bemutatásával közelítettem meg a reális forgalmi érték meghatározása érdekében.

Piaci alapú forgalmi érték:

Összehasonlító adatok, forrás: ingatlan.jofogas.hu

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	Mátyás király u			Hegyköz u.
funkció	2 db épület	üzlet	üzlet	raktár
telek területe (m2)	2000			
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m2)	659	64	127	74
ajánlat ára (Ft)		18 900 000	20 900 000	5 490 000
ajánlat ideje (év)		2023	2023	2023
ajánlat jellege		jófogás	jófogás	jófogás
hivatkozási szám		124723841	128447136	132022717
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		295 313	164 567	74 189
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
ajánlat ideje		azonos	azonos	azonos
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	rosszabb
környezet		hasonló	hasonló	rosszabb
épületállomány nagysága		kisebb	kisebb	kisebb
az épület kora, kialakítása		hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot		jobb	jobb	rosszabb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektív tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1	1	1
környezet		1	1	1,05
alapterület nagysága		0,6	0,7	0,6
műszaki állapot		0,6	0,6	0,6
az épület kora, kialakítása		1	1	1
telek miatt		1,1	1,1	1,1
felszereltség		1	1	1
funkció		1	1	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m2)</i>		111 097	72 228	29 305
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m2)</i>	70 877			
Becsült érték (Ft):	46 707 824			
Becsült érték kerekítve(Ft):	46 700 000			

Összehasonlító adatok bemutatása

1.adat. Szilikát blokkból épült, a tető szerkezet Bramac cseréppel héjazott, kialakítása, elhelyezkedése rendkívül kedvező, földszinti, 2 utcafronti bejárattal rendelkezik. Három helységből áll: üzlethelység, raktár (szintén utcafronti bejárattal), WC előtérrel (kézmosóval).

Fűtése gáz-konvektoros, a melegvizet a raktárban elhelyezett 2 db fali vízmelegítő biztosítja, az üzlethelységben hűtő-fűtő légkondicionáló berendezés van.

Az aljzat egyöntetűen járólappal burkolt, a biztonsági bejárati ajtó és a hőszigetelt fa ablakok ráccsal ellátottak.

A biztonság rendszert erősíti a kiépített, programozható kamera és riasztó berendezés.

Az üzletben található berendezések a vételár részét képezik. (mosogató, vitrines kiszolgálópult, álló és fali polcok...)

2.adat EXKLUZÍV kialakítású, 127 m² üzlethelyiség eladó, Kazincbarcika LEGFREKVENTÁLTABB helyén, akár azonnal nyitható! A bejáratott üzlethelyiség közkedvelt kávézóként üzemelt, stabil vendégkörrel, de alkalmas lehet egyéb tevékenység folytatására is akár kondi terem, iroda, szépségszalon stb.üzemeltetésére is az ÖN fantáziájára bízva.

Figyelmébe ajánlom azoknak, akik saját üzletet előnyeit szeretnék kihasználni, bérlés helyett.

Két bejáratral rendelkezik, az egyik a forgalmas sétáló utcáról nyílik, másik a zavartalan árú feltöltést segíti.

Kialakítását tekintve az eső rész kiszolgáló pulttal és vendégek részére kialakított hellyel, a másik két terem szintén vendégeknek lett kialakítva, alkalmas családi, baráti rendezvények lebonyolítására. (Az ilyen jellegű BÉRBEADÁS jelenleg is működik.)

Ezenkívül kis konyha, és 3 db toalett kézmosóval.

3.adat Kazincbarcikán a Hegyköz úton eladó egy alagsori több helyiségből álló raktár, amely kiválóan alkalmas alacsony rezsije miatt akár több irodának is.

Fűtés, víz, villany van. Korábban öltöző helyiségként szolgált, így WC, zuhanyzók is ki lettek alakítva. Adottságai alapján Jól megközelíthető.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel kerekítve

46.700.000,- Ft

azaz

negyvenhatmillió-hétszáz ezer forint.

Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t.

A telekrész becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerre kerekítve

4.700.000,- Ft

azaz

négymillió-hétszáz ezer forint.

A 2 db felépítmény becsült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerre kerekítve

42.00.000,- Ft

azaz

negyvenkétmillió forint.

Ezen értékelési bizonyítvány 2 példányban a piaci érték megállapítására, semmilyen más célra nem használható fel!

Miskolc, 2023. február 16.

Az értékelési bizonyítványt készítette:



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

