



MiskolcHolding

A Miskolc Csoport tagja

ÖNKORMÁNYZATI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Miskolc Holding Zrt.

**Beruházási és Műszaki Ellenőrzési
Igazgatóság**

Beruházási és Műszaki Főmérnökség
3530 Miskolc, Széchenyi u. 107.

Iktatószám:

MH-BM-000093-0/2020

3518 Miskolc, Szén utca 11

Hrsz.: 35288/1

kivett általános iskola

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE



MEGBÍZÓ:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés

- 1.1 Megbízás tárgya
- 1.2 Értékbecslés célja
- 1.3 Helyszíni szemle
- 1.4 Felhasznált adatok, információk
- 1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

2. Ingatlan ismertetése

- 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 2.2 Ingatlan környezetének ismertetése
- 2.3 Az ingatlan telkének ismertetése
- 2.4 Közművek ismertetése
- 2.5 Az ingatlan ismertetése
- 2.6 Területkimutatás

3. Értékmegállapítás

- 3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése
- 3.2 Költségalapú értékelés

4. Értéktanúsítvány

Mellékletek:

- 1. Tulajdoni lap
- 2. Település térkép
- 3. Digitális helyszínrajz
- 4. MÉSZ térkép
- 5. Légifotó
- 6. Alaprajzok
- 7. Fotók

1. Bevezetés

1.1 Megbízás tárgya

3518 Miskolc, Szén utca 11

Hrsz: 35288/1

alatti általános iskola

1.2 Értékbecslés célja

Piaci forgalmi érték megállapítása, tulajdonosi döntés alátámasztó dokumentumaként.

1.3 Helyszíni szemle

- Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.30
- Helyszíni szemlén részt vettek: Hamvai Emese és Kovács Péter ingatlan vagyoneértékelők

1.4 Felhasznált adatok, információk

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Adásvételen alapuló saját adatbázis

1.5 Alkalmazott értékelési módszerek

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Piaci összehasonlító módszer fő lépései:

1. Az alkalmazás 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

Értékelés során kiemelten vettem figyelembe a fontosabb értékmódosító tényezőket:

- A vagyonelem elhelyezkedését, környezetét.
- A vagyonelem állapotát, méretét, és hasznosságát.
- Hasonló vagyontárgyak időben eltérő értékesítéséből adódó pozitív, illetve negatív módosító hatásait.
- A vagyon infrastrukturális ellátottságát

Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés során az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgyak értékelése esetén elsődleges módszer.

Értékelés folyamata:

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

2. Ingatlan ismertetése

2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte:	2020.03.18
Helyrajzi száma:	35288/1
Címe:	3518 Miskolc, Szén utca 11.
Megnevezése:	kivett általános iskola
Területe:	2634 m ²
Tulajdonos:	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni hányad	1/1
Jogcím:	jogutódlás
Jogállás:	tulajdonos
Tulajdoni lap III. rész:	Vezetékjog: az ingatlan területéből 11 m ² -t és 30 m ² -t érint Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.

2.2 Ingatlan környezetének ismertetése

Az értékelt ingatlan Miskolcon, a Pereces városrész középső részén helyezkedik el. Mivel a városrész 1950-ig önálló bányász település volt, ezért a település ezen részen és az utcában jellemzően téglából épült, földszintes lakások találhatóak. Az épületek minőségüket tekintve vegyes képet mutatnak. Az ingatlan megközelítése gyalogosan és gépjárművel egyaránt aszfaltos úton lehetséges. Tömegközlekedési kapcsolata jó, a városi autóbusz megálló az ingatlantól 250 m-re található.

2.3 Az ingatlan telkének ismertetése

A vizsgált ingatlan szabálytalan sokszög alakú, kerítéssel körbekerített, sík domborzatú, 2634 m² nagyságú terület. A telken két épülettömeg található. Az ingatlan nagyobb része az aszfaltburkolatú iskolaudvar a főépület előtt az ingatlan észak-nyugati oldalán, míg az iskola dél-keleti oldalán a jelenleg gondozatlan füves, gazonos kert helyezkedik el. Közvetlen szomszédai észak-nyugatról a Bánya utca, dél-nyugatról a Szén utca, dél-keletről átlagos és gyenge minőségű családi házak, észak-keletről a Pereces-patak.

2.4 Közművek ismertetése

Elektromos ellátás:	380 V, egyedi mérőórával rendelkezik
Víz:	közműhálózatra kötve
Csatornahálózat:	közműhálózatra kötve
Gázellátás:	közműhálózatra kötve
Fűtés:	központi fűtés gázkazánról radiátor hőleadókkal
Melegvíz:	gázkazánról
Épület körüli vízvezetés:	nincs
Egyéb ellátottság:	riasztó, villámvédelem, biztonsági rács a földszinti nyílászárókon

2.5 Az ingatlan ismertetése

A telken két épülettömeg látható, amelyek közül a főépület az iskola, a másik épület pedig az iskola ebédlője volt valamikor.

A főépület két téglalap alaprajzú (egy nagyobb és egy kisebb) részből áll, amelyet egy nyaktag köt össze. Mindkét szárny pince/alagsor+földszint+emelet szintekből áll, egymáshoz képest félszint eltolással.

Az iskola 1886-ban épült, majd 1905-ben emeletet építettek rá és kibővítették, végleges formáját a múlt század első évtizedének végére nyerte el. A bányász településrészen lakó családok gyermeinek oktatását szolgálta. A bányászat megszűnése után még működött az intézmény, halmozottan hátrányos helyzetű gyerekek oktatása-nevelése folyt az iskolában. A Szén és Bánya utcák sarkán elhelyezkedő tekintélyes megjelenésű, jellegzetes vörös téglás épületet a jelen század első éveiben felújították. Később Perces-Erenyőben nyílt egy másik iskola, és kihasználatlanság miatt ezt az intézményt bezárták. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint helyi jelentőségű védett épület, amely szerint: a helyi építészeti örökség azon eleme áll tehát helyi védelem alatt, melyet az önkormányzat településképi rendeletében védetté nyilvánít. A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték megóvása [1997. évi LXXVIII. tv. 57. §; 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 23/A. §]. A melléképület építésének koráról nem rendelkezünk információval. Külső szemrevételezés alapján 20-30 éven belül épülhetett, és az anyaghasználatból ítélve 10-15 éven belül felújíthatók. Belső állapota átlagosnak, de felújítandónak, korszerűsítendőnek mondható.

A iskolaépület szerkezeti jellemzői:

Szintek száma:	3
Alapozás:	nem ismert
Falazatok:	nagyméretű tégl
Válaszfalak:	nagyméretű tégl
Födémek:	vasbeton, illetve alul-felül borított fagerendás födém
Tetőzet:	összetett nyeregtető
Talajnedvesség elleni szigetelés:	nincs
Homlokzat burkolata:	nincs
Külső nyílászárók:	fa nyílászárók
Belső nyílászárók:	fa nyílászárók
Közművesítettség:	teljes
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fűtés	központi fűtés gázkazánról radiátor hőleadókkal

Melegvíz ellátás:	központilag gázkazánról
Szellőzés:	természetes úton
Belmagasság:	4,00 m
Építés ideje:	1886.
Felújítás:	2000-es évek eleje
Alaprajzi átalakítási lehetőségek:	Statikai terv szerint lehetséges
Statikai problémákra utaló jelek:	nincsenek
Vízszigetelési problémák:	talajnedvesség elleni szigetelés hiánya és hiányos csatorna miatt külső és belső falak vizesedése
Hőszigetelési problémák:	külső szemrevételezés alapján nem állapítható meg
Homlokzat állapota:	eredeti nyerstégla homlokzat karbantartás nélkül
Bádogos szerkezetek:	hiányos
Tető állapota:	átlagos állapotú, helyenként javításra szorul
Elektromos hálózat állapota:	felújításra szorul
Gépészeti vezetékek állapota:	felújításra szorul
Szerelvények berendezések:	felújításra szorul
Padlóburkolatok állapota:	felújításra szorul
Belső falburkolatok állapota:	felújításra szorul
Homlokzati nyílászárók:	külső szemrevételezés alapján cserére szorul
Megjegyzés:	
Ingatlan műszaki állapota:	szemrevételezés alapján felújításra szorul

3. Értékmegállapítás

Az ingatlan értékelése helyszíni bejárás, szemrevételezés alapján történt. Megbontásos vizsgálatokat, statikai és diagnosztikai méréseket, számításokat nem végeztünk, így az esetlegesen fennálló, de megtekintés alapján nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl. rejtett szerkezeti hibákhoz, környezetre ártalmas anyagok jelenlétéhez, stb.) felelősséget nem vállalunk. A szakvéleményben szereplő értékek megállapítása realizálódott, valós összehasonlító adatok és a szakmai tapasztalataim alapján történtek.

Munkánk során a hazai jogszabályi környezetnek, valamint a hazai és nemzetközi sztenderdeknek megfelelő, legfrissebb szakmai előírásokat igyekeztünk betartani, és alkalmazni, úgymint:

25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, 1997. évi XXX.törvény, 1997. évi LXXVIII. törvény, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályai (Red Book 6.kiadás 2010. április), TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) ingatlanértékelési ajánlásai, IVSC (International Valuation Standards Council) IVS 2010.

Az értékelésnél figyelembe vett főbb szempontok: - műszaki állapot, - használhatóság, - piaci környezet, - közművesítettség, - településen belül való elhelyezkedés, - megközelíthetőség, - építés ideje, - szerkezeti anyagok, - adott területen a piaci kereslet, kínálat, azaz eladhatóság.

Miskolc, Szén u. 11. hrsz: 35288/1	Helyiség	Padlóburkolat	Alapterület (m ²)	Redukáló szorzó (%)	Redukált alapterület (m ²)
Főszárny Pincszint	Széntároló		20,67	30%	6,20
	Tárolótér		12,99	30%	3,90
	Tárolótér		4,61	30%	1,38
	Közlekedő		8,75	30%	2,63
	Tárolótér		23,10	30%	6,93
	Klubhelyiség		9,03	30%	2,71
	Klubhelyiség		6,44	30%	1,93
	Klubhelyiség		10,50	30%	3,15
	Klubhelyiség		11,50	30%	3,45
Mellékszárny Alagsor (Bm: 4,00 m)	Raktár		3,17	30%	0,95
	Folyosó	műkö	17,08	100%	17,08
	Tak. Szer. T.	műkö	6,24	100%	6,24
	Öltöző	mettlachi	6,30	100%	6,30
	Öltöző	mettlachi	6,30	100%	6,30
	Tornatermi kabinet	linóleum	68,99	100%	68,99
Szertár	műkö	7,90	100%	7,90	
Összesen:			223,57		146,04

Főszárny Földszint (Bm: 4,00 m)	Szélfogó	műkö	8,63	100%	8,63
	Folyosó	műkö	14,84	100%	14,84
	Ének-rajz kabinet	parketta	51,60	100%	51,60
	Igazgatói iroda	parketta	17,74	100%	17,74
	Gazdasági iroda	parketta	15,00	100%	15,00
	Tantestületi szoba	parketta	43,76	100%	43,76
	Kémia kabinet	parketta	70,17	100%	70,17
	Napközi kabinet	parketta	46,05	100%	46,05
	Raktár	mozaik	11,88	100%	11,88
	Irat raktár	mozaik	5,01	100%	5,01
	Lépcsőház	műkö	22,43	100%	22,43
	Mellékszárny Földszint (Bm: 4,00 m)	Folyosó	műkö	15,87	100%
Fiú WC		mettlachi	7,48	100%	7,48
Lány WC		mettlachi	7,48	100%	7,48
Biológia kabinet		parketta	72,15	100%	72,15
Oldalszárny Földszint (Bm: 4,50 m)	Kazánház	simított	33,55	100%	33,55
	Kazánház	simított	33,13	100%	33,13
	Kazánház	simított	19,16	100%	19,16
Összesen:			495,93		495,93

Főszárny Emelet (Bm: 4,00 m)	Folyosó - lépcsőház	műkö	46,73	100%	46,73
	Történelem kabinet	parketta	70,95	100%	70,95
	Irodalom kabinet	parketta	59,95	100%	59,95
	Matematika kabinet	parketta	59,95	100%	59,95
	Fizika kabinet	parketta	70,95	100%	70,95
Mellékszárny Emelet (Bm: 4,00 m)	Folyosó	műkö	15,53	100%	15,53
	Fiú WC	mettlachi	7,48	100%	7,48
	Lány WC	mettlachi	7,48	100%	7,48
	Biológia kabinet	parketta	72,15	100%	72,15
Összesen:			411,17		411,17

Melléképület (Bm: 2,60 m)	Előtér	mettlachi	3,30	100%	3,30
	Tálaló	mettlachi	12,50	100%	12,50
	Közlekedő	mettlachi	35,60	100%	35,60
	Étterem	mettlachi	10,00	100%	10,00
	Kézmósó	mettlachi	2,50	100%	2,50
	Zuhanyzó-WC	mettlachi	5,40	100%	5,40
	Tak. Szer. T.	mettlachi	1,00	100%	1,00
	Előtér	mettlachi	2,30	100%	2,30
	WC	mettlachi	2,70	100%	2,70
	WC	mettlachi	3,00	100%	3,00
Összesen:			78,30		78,30
Mindösszesen:			1 209		1 131

3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzése

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	0	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házzszám	Szén utca 11.	Újgyőri főtér	Állomás u.	Diósgyőri Ipari Park	Ipari park	Újdiósgyőr
Helyrajzi szám	35288/1					
Az ingatlan típusa	kivett általános iskola	iroda	iroda	iroda	iroda	iroda
Telek alapterület (m2)	2 634	2 176		700		854
Nettó alapterület (m2)	1131	400	2800	358	2100	250
Műszaki állapot	felújítandó	felújítandó	felújítandó	átlagos	felújított	felújítandó
Fűtési mód	központi	egyéb	egyéb	egyéb	egyéb	központi
Nettó kínálati / eladási ár		35 000 000	299 000 000	25 400 000	137 800 000	33 000 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció / hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekterület korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatti korrekció		-25%	-25%	10%	10%	-25%
Alapterület korrekció		-5%	10%	-5%	10%	-5%
Műszaki állapot korrekció		5%	0%	0%	-10%	0%
Funkció miatti korrekció		10%	0%	10%	0%	10%
Korrekció összes		-25%	-25%	5%	0%	-30%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	92 571	87 500	106 786	70 950	65 619	132 000
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	75 646	65 625	80 089	74 497	65 619	92 400
Össz.nettó alapterület (m2):	1131					
Az ingatlan becslült értéke (bruttó)	85 555 748					

Az ingatlan becslült forgalmi értéke kerekítéssel: 85 600 000 Ft

3.2 Költségalapú értékelés

Forgalmi érték (FÉ) = telekérték (TÉ) + építményérték (ÉÉ)

A telekérték (TÉ) meghatározása

$TÉ = TA \times A \times (1 + \Sigma m)$, ahol

TÉ = telek értéke

TA = fajlagos alapár

A = telek területe

m = módosító tényezők

Összehasonlító adatok miskolci telekingatlanokra:

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
Adat forrása	Értékelt ingatlan	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Postai irányítószám						
Település neve	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc	Miskolc
Utca/út/tér/házzszám	Szén utca 11.	Vadász köz	Percces vr.	Bollóalja u.	Erenyő u.	Vadász köz
Helyrajzi szám	35288/1					
Az ingatlan típusa	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek	lakóövezeti telek
Telek alapterülete (m ²)	2 634	600	780	996	833	662
Beépíthetőség (%)	20%	30%	30%	30%	30%	30%
Építménymagasság (m)	4,5	nem ismert	nem ismert	4,5	4,5	nem ismert
Minimális telekméret (m ²)	2500	nem ismert	nem ismert	600	nem ismert	nem ismert
Közművesítettség	összközműves	összközműves	összközműves	utcában, csatorna telken belül	utcában	összközműves
Bruttó kínálati / eladási ár		3 300 000	2 700 000	2 950 000	2 900 000	2 700 000
Értékesítés/értékelés éve		2020	2020	2020	2020	2020
Árváltozás korrekció 7 ^h hirdetés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Városrészen belüli elhelyezkedés korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség korrekció		-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Építménymagasság		0%	0%	0%	0%	0%
Közművesítettség		0%	0%	5%	10%	0%
Korrekció összes		-20%	-20%	-10%	-10%	-20%
Fajlagos alapterületi ár (bruttó)	3 897	5 500	3 462	2 962	3 481	4 079
Korrigált fajlagos ár (bruttó)	3 246	4 400	2 769	2 666	3 133	3 263
Össz.nettó alapterület (m ²):	2 634					
Az ingatlan becsült értéke (bruttó)	8 550 484					

Telekérték (TÉ): 3 246 Ft/m² x 2 634 m² = 8 550 484 Ft

Az épület jelenkori értékének meghatározása:

Az újrakepítési költségeket az ÉTK Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet 2019. évi számában rögzített építési négyzetméter áraival közelítettük meg.

Építmény:

E = a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége (Ft/m ²)	320 000
A = korrigált hasznos alapterület (m ²)	1 131
m = fizikai avultság (%)	61%
k = környezeti avultság (%)	20%
f = funkcionális avultság (%)	50%
E = E x A x (100-f) x (100-k) x (100-f)	56 459 520
Építmény értéke (bruttó)	71 703 590

Fizikai avultság számítása (m):

Lakóépület életkora: 2020 - (1886-1910) = 134-110 év , Várható élettartama 200 év,

Fizikai avultság: 122 (épület kora) /200 év (várható élettartam) x 100 = -61 %

Környezeti avultság (k) : szennyezet udvar -20 %

Funkcionális avultság (f): teljesen felújítandó épület: -50 %

infrastruktúra költségei				
tétel	m ² v. fm v. db	Ft/m ² v. fm v. db	avultság (%)	összeg (Ft)
víz*	2	12 000	50%	12 000
szennyvíz csatorna*	2	24 000	50%	24 000
elektromos áram*	2	15 500	50%	15 500
vízbekötés díja	1	46 000	50%	23 000
szennyvízbekötés díja	1	83 000	50%	41 500
infrastruktúra összesen				116 000

ÉÉ = 116.000.- Ft + 71.703.590.- Ft = 71.819.590.- Ft

Forgalmi érték (költségalapú módszerrel):

TÉ + ÉÉ = 8.550.484.- Ft + 71.819.590.- Ft = 80.370.074- Ft ~ 80,4 MFt

4. Értéktanúsítvány

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

Megbízás tárgya:

Az értékelt ingatlan megnevezése	kivett általános iskola
Ingatlan címe és azonosítása	3518
Település	Miskolc,
Utca, házszám	Szén utca 11
Hrsz:	35288/1

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosának neve	Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 3525 Miskolc, Városház tér 8.
Címe	3525 Miskolc, Városház tér 8.
Tulajdoni lap III. bejegyzés	Vezetékjog: az ingatlan területéből 11 m ² -t és 30 m ² -t érint Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.
Ingatlan nyilvántartási megjegyzés, széljegy	nincs
Értékelt jog	tulajdonjog
Értékelés célja	Értékesítés

Ingatlanrész leírása:

Telek nagysága	2634 m ²
Megközelíthetőség	aszfaltos úton
Közműellátottság	teljes
Felépítmény építési ideje	1886.
Felépítmény felújítási ideje	2000-es évek eleje
Felépítmények száma	2
Felépítmények állapota	szemrevételezés alapján felújításra szorul
Felépítmény nettó redukált területe	1131 m ²

Hasznosíthatóság:

Jelenlegi funkció	kivett általános iskola
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat	oktatási intézmény, iroda

Értékelés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a piaci összehasonlító adatok alapján történő számítást tartjuk mérvadónak, mivel a jelenlegi piaci viszonyok között a legpontosabb értéket ezen számítás alapján kapjuk. Tárgyi ingatlan és ehhez hasonló ingatlanok forgalma és kínálata közepesnek mondható a településen. A megállapított piaci érték per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik. Az értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett. Az értékbecslés a berendezési tárgyak értékét nem tartalmazza. Jelen értékbecslés egy példányban készült.

Értékelési mód	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelés
Hosszútávú értékállóság kockázata	közepes
Figyelembe vett értékesítési időtartam	180 - 360 nap
Értékelés érvényessége	3 hónap
Helyszíni szemle időpontja	2020.03.30
Az ingatlan értéke igény-, per és tehermentes állapotban	89 200 000 Ft
azaz Nyolcvankilencmillió-kétszázézer forint (amely a felszámítandó áfa összegét már tartalmazza)	

Miskolc, 2020. március 31.

Értékbecslő:

Hamvai Emese

Nyilvántartási szám:

297/2004

Kovács Péter

11/2013

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Felchívtatási Főosztály
3525 Miskolc Valószínű 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megtekintés száma: 30005/24787/2020
2020.03.10

Szektor : 93

MISKOLC III. KERÜLET

Beltérület 35288/1 helyrajzi szám

3518 MISKOLC III. KERÜLET Szén utca 11.

H.R.É.S.Z.

- | 1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/ | min.e | terület
ha m2 | kat.t.jűv.
k.fill | alóérték
ter. hat. jűv.
m2 k.fill | adatok
kat. jűv.
k.fill |
|--|-------|------------------|----------------------|---|-------------------------------|
| Kivett általános iskola | 0 | 2634 | 0.00 | | |
2. bejegyző határozat: 50545/2009.04.23
Ingatlan-nyilvántartás Atalakítása a DAI forgalomba adásával.
3. bejegyző határozat: 35407/2010.03.10
Helyi jelentőségű védett épület
Miskolc MJ. Város Önkormányzatának 39/2009. (XII.2.) számú rendeletében foglalt tartalommal.

H.R.É.S.Z.

Nem hiteles tulajdoni lap

4. tulajdoni hányag: 1/1
bejegyző határozat, ékesési idő: 45997/2003.04.07
eredeti határozat: 39031/1991.05.27
jegyző jegyzőkönyv: 39931/1991.05.27
jogállás: tulajdonos
név: MISKOLC MEGYEI JÓG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3525 MISKOLC Városház tér 0.
törzsszám: 13735605
1. bejegyző határozat, ékesési idő: 45997/2003.04.07
Önálló részegen bejegyzés kialakítása a 35288 hrsz-ú ingatlan megosztásából., (H: 5/342/2002.).
2. bejegyző határozat, ékesési idő: 40016/2010.11.03
Vezetékjog
A VMH-211/2010. engedély számú (19079) MISKOLC-CHINOIS ALAKÍTÁS 1.sz. ZökV. számú vezetékek az ingatlan területéből 11 m2-t érint.
jogosult:
név: ÉNHÁZ KÁLÓZATI KFT., törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
1. bejegyző határozat, ékesési idő: 45409/2012.04.24
Vezetékjog
A VMH-205/2012. engedély számú (20547) kereses 0,4 kv-os 1.sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 30 m2-t érint.
jogosult:
név: ÉNHÁZ KÁLÓZATI KFT., törzsszám: 13804495
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

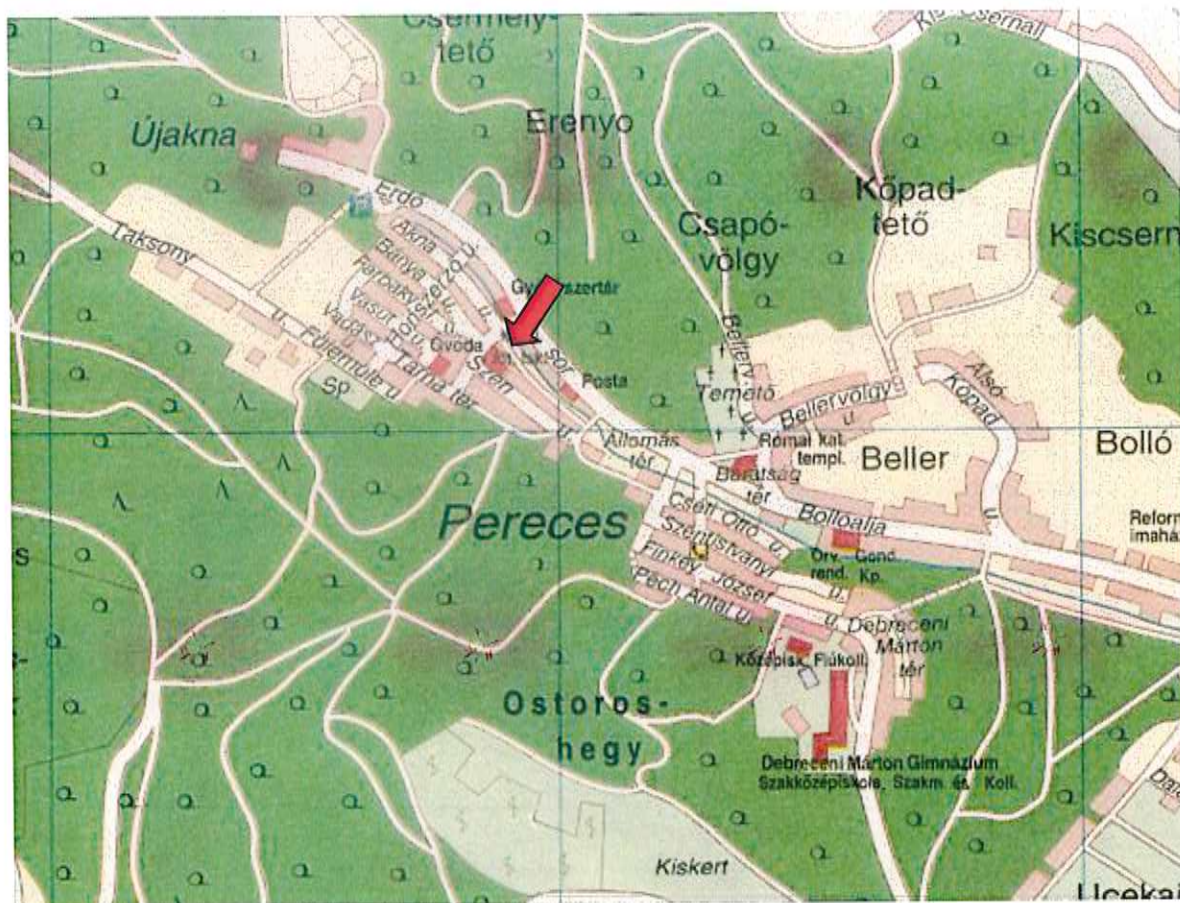
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

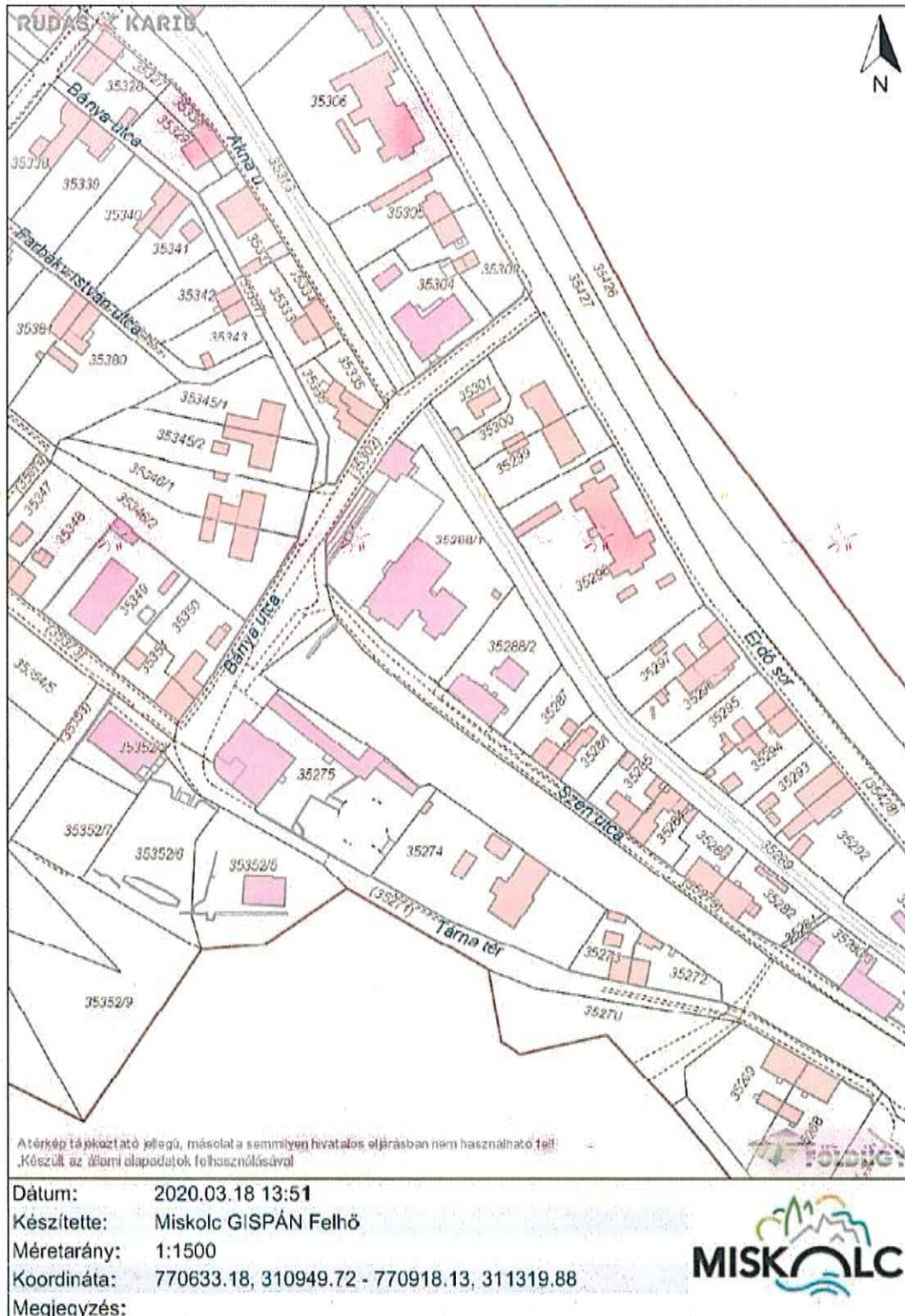
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

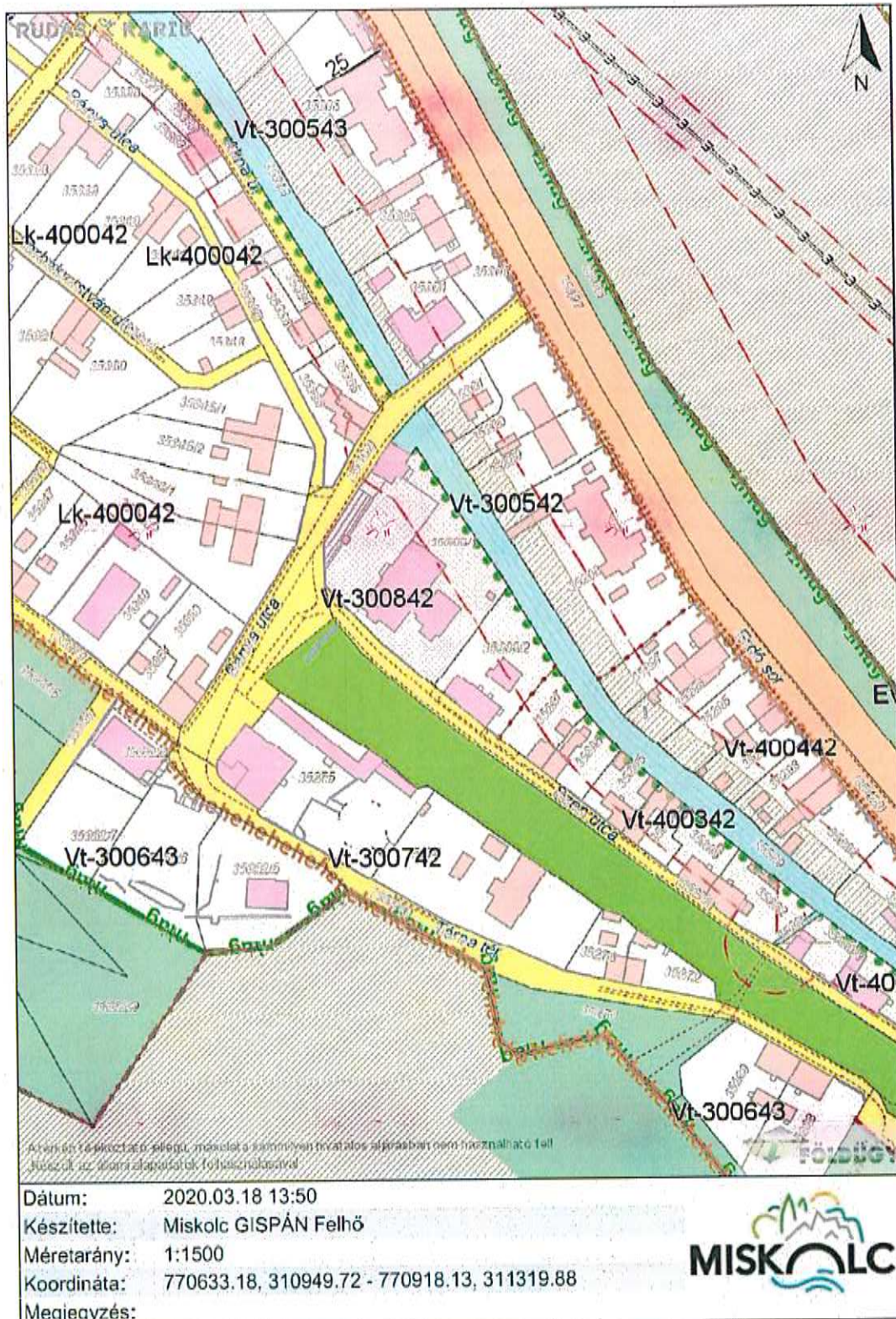
Település térkép



Digitális helyszínrajz



MÉSZ térkép



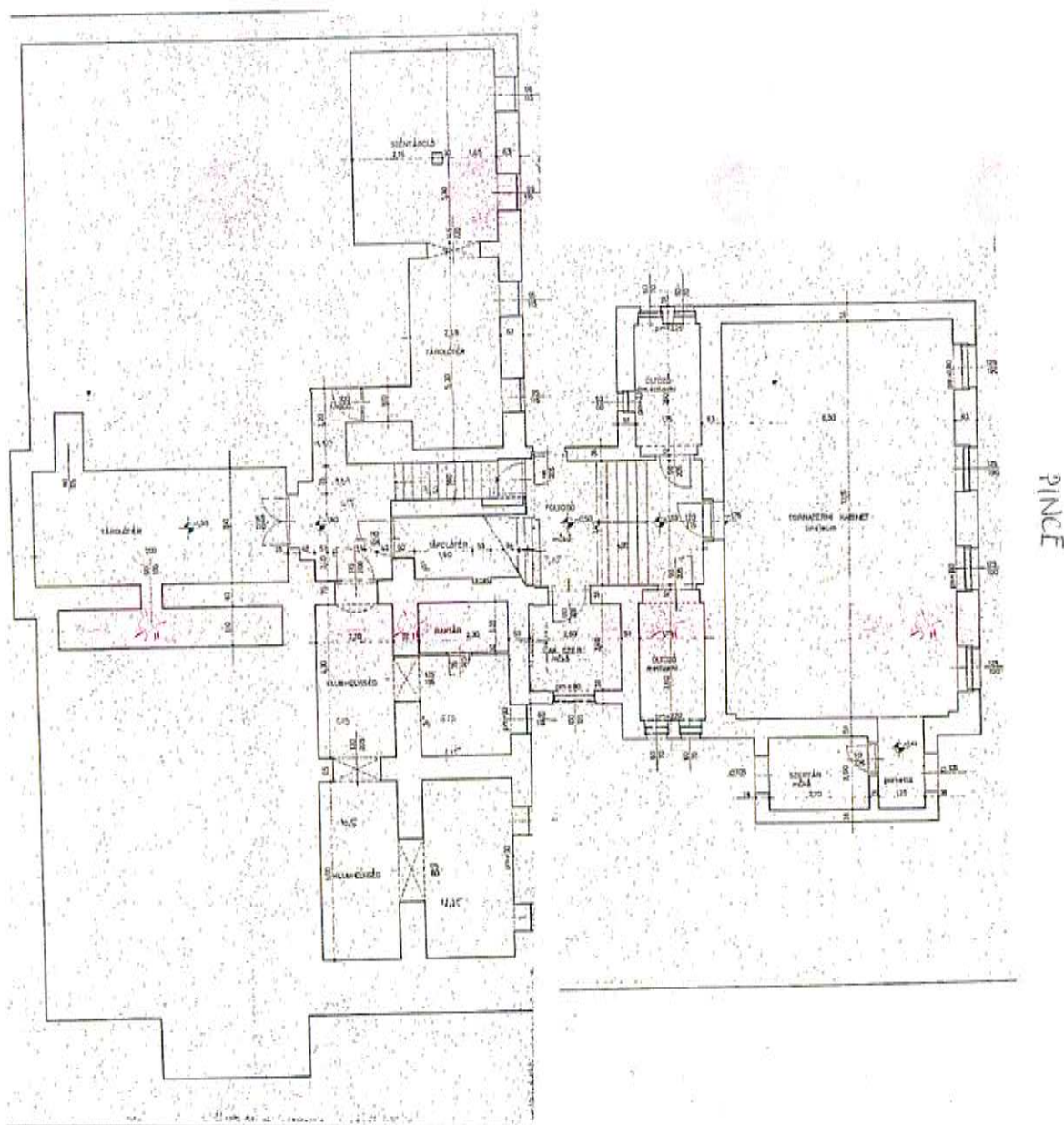
Légifotó

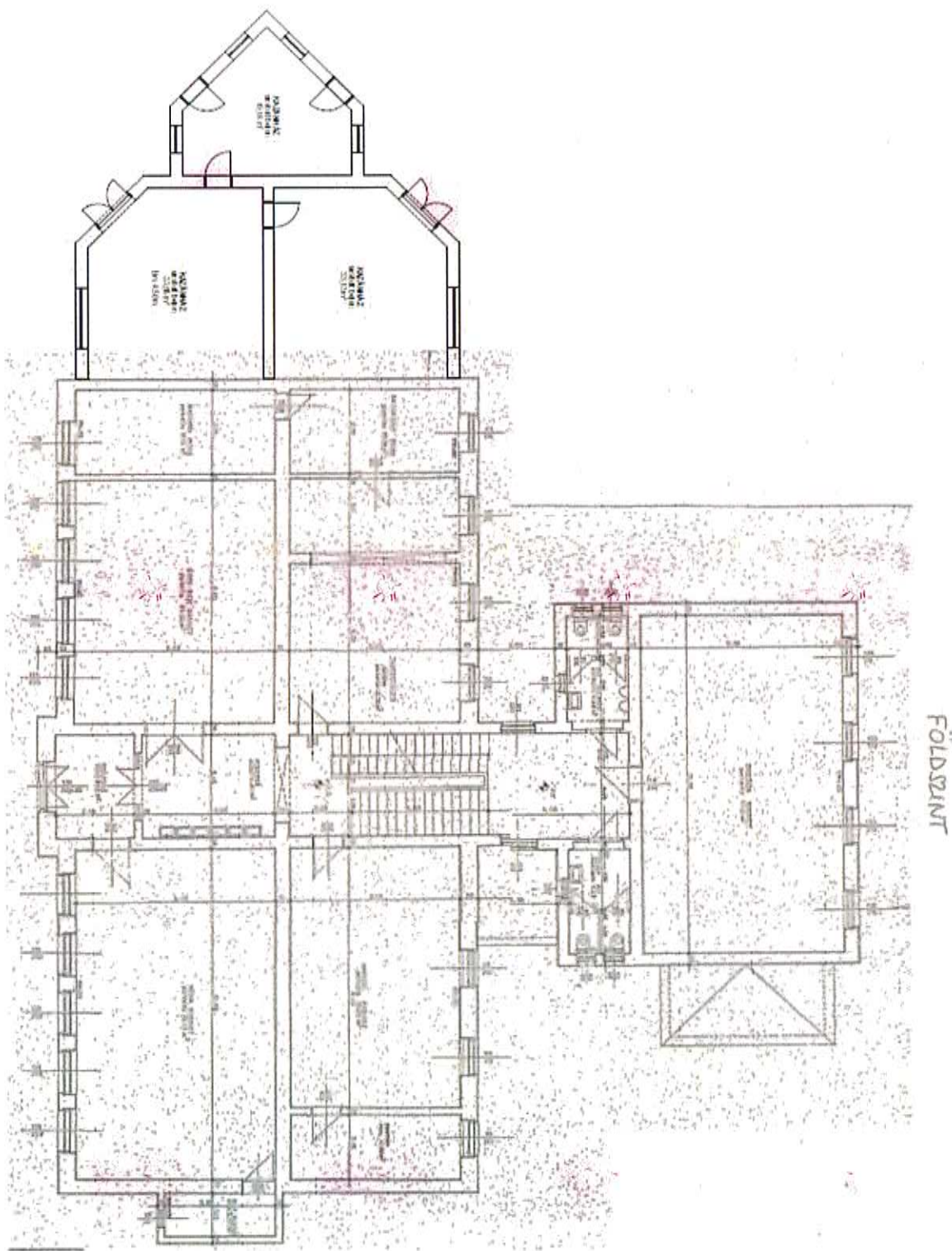


Dátum: 2020.03.28 11:33
Készítette: Miskolc GISPÁN Felhő
Méretarány: 1:1500
Koordináta: 770621, 310960.95 - 770905.96, 311331.11
Megjegyzés:

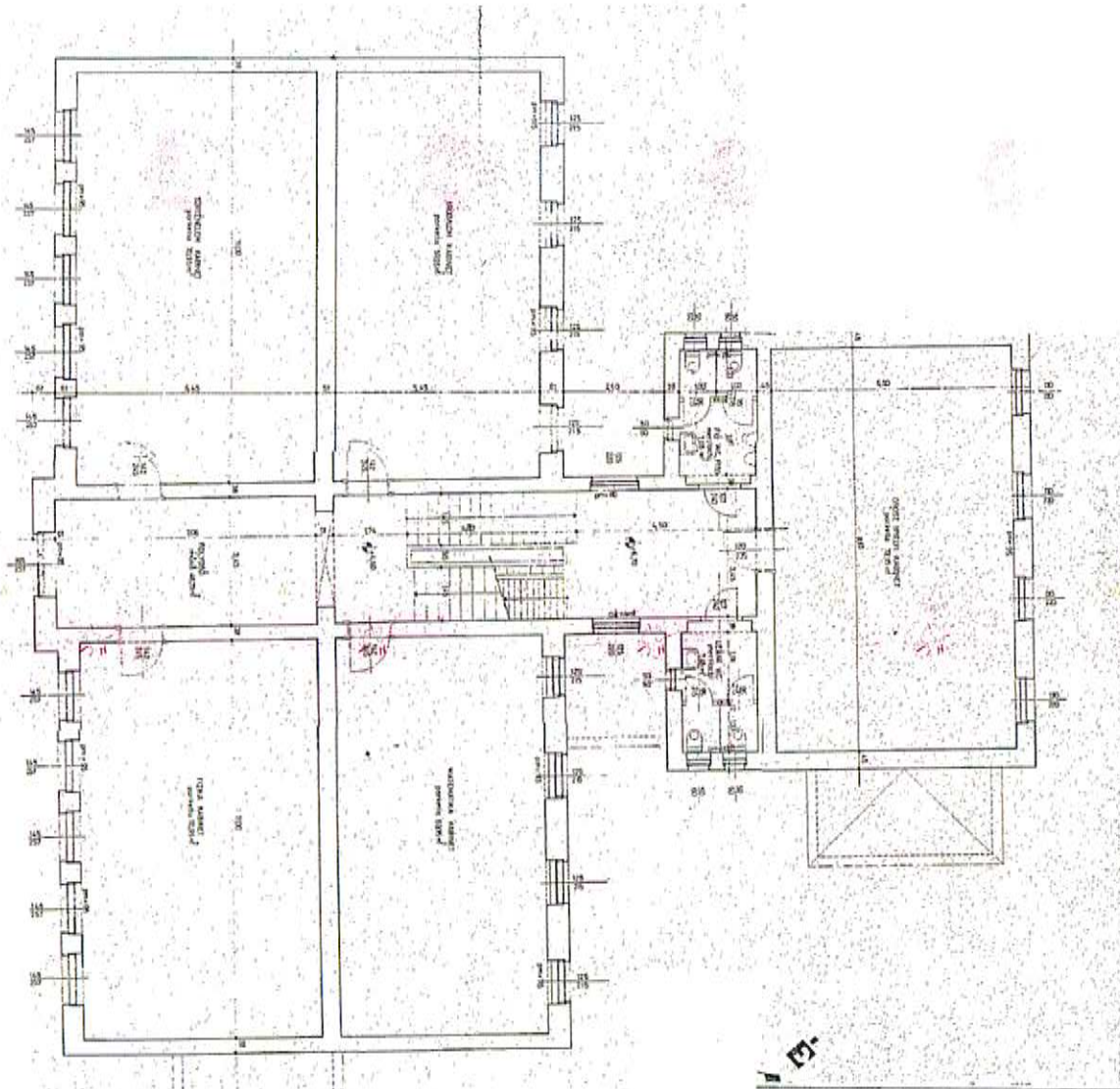


Alaprajzok



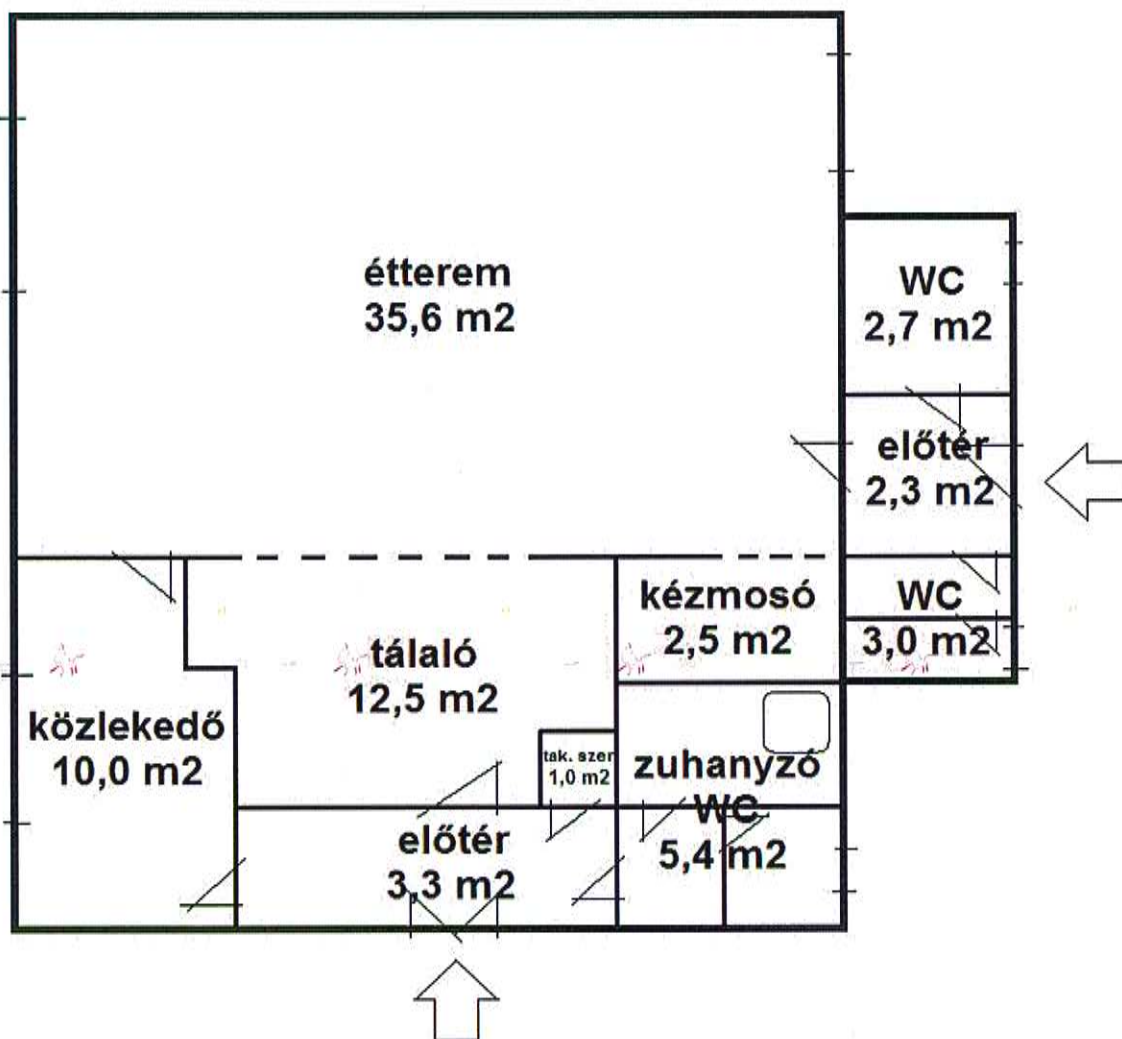


3518 Miskolc, Szén utca 11. Hrsz:35288/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékbecslése



EMELLET





Miskolc, Szén utca 11. melléképület

Fotók



1.

Utcakép



2.

Utcakép



3.

Iskolaépület - főhomlokzat



4.

Iskolaépület - déli homlokzat



5.

Iskolaépület - déli homlokzat



6.

Iskolaépület - déli és keleti homlokzat



7. Iskolaépület - északi homlokzat



8. Iskolaépület - kazánház



9. Iskolaudvar



10. Hátsókert



11. Főbejárat



12. Folyosó



13.

Tanterem



14.

Tanterem



15.

Lépcsőház



16.

Folyosó



17.

Tanterem



18.

Vizesblokk



19.

Lépcsőház



20.

Tanterem



21.

Tanterem



22.

Vizesblokk



23.

Padlásfeljáró



24.

Folyosó az alagsorba



25.

Tornaterem



26.

Szertár - beázás a csatorna
hiánya miatt



27.

Öltöző bejárat



28.

Kazánház



29.

Kazánház



30.

Vizesblokk a kazánházban



31. Az egykori ebédlőépület utcai homlokzata



32. Az egykori ebédlőépület udvari homlokzata



33. Közlekedő



34. Teakonyha



35. Iroda



36. Vizesblokk