

# Ingatlan Eger

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő iroda

**Piaci érték meghatározása**

**3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12.**

**Hrsz: 949**

**Megbízó: Egri Főegyházmegye**



Készítette:

**Ingatlan Eger Kft**

Az értékbecslés fordulónapja:

**2023. április 19.**

*Heves Megyei Ingatlanvagyon-értékelő Névjegyzék száma: 5/2010*

**Szakmai tagság:**



**Felelősség biztosítás:**



## TARTALOMJEGYZÉK

- 1.0 Bevezetés
  - 1.1 Értéktanúsítvány
  - 1.2 Fontosabb tények és következtetések
- 2.0 Megbízás
  - 2.1 Megbízó
  - 2.2 Megbízás célja
  - 2.3 Az ingatlan azonosítása
  - 2.4 A feladat meghatározása
  - 2.5 Az ingatlan hasznosításának módja
  - 2.6 A szakvélemény feletti rendelkezési jog
  - 2.7 Az értékelés fordulónapja
  - 2.8 Feltételezések és korlátozó feltételek
  - 2.9 A felhasznált adatok forrása
  - 2.10 A helyszíni szemle
- 3.0 Leírások
  - 3.1 Az ingatlan környezeti ismertetése
  - 3.2 Az ingatlan megközelíthetősége
  - 3.3 Az ingatlan közintézményi ellátottsága
  - 3.4 Az ingatlan közművesítettsége
  - 3.5 Földterület ismertetése
  - 3.6 Épület ismertetése
- 4.0 Értékbecslés
  - Ingatlanpiaci körkép
  - 4.1 Az ingatlanértékelési eljárás
  - 4.2 A piaci érték definíciója
  - 4.3 A hitelfedezeti érték definíciója
  - 4.4 Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés
  - 4.5 Költségalapú módszeren (nettó pótlási költségen) alapuló megközelítés
  - 4.6 Hozamszámításon alapuló megközelítés
  - 4.7 Egyeztetés és végső értékbecslés
- 5.0 Melléklet
  - Számítási táblázatok
  - Tulajdoni lap
  - Térképmásolat
  - Fényképfelvételek

## 1. 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	kivett általános iskola
Település:	Tiszaújváros
Utca, házszám:	Rózsa út 12/A-12.
Irányítószám:	3580
Hrsz:	949

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tul.hányad:	Tiszaújváros Város Önkormányzata 1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt jog:	tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe, m <sup>2</sup> :	8 903
Felépítmény (nettó) területe, m <sup>2</sup> :	3 870
Felépítmény hasznos (redukált) ter., m <sup>2</sup> :	3 331

### ÉRTÉKELÉS


Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Két módszer súlyozásával
Értékelés fordulónapja:	2023. április 19.
Megbízó neve:	Egri Főegyházmegye

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<b>Forgalmi érték mindösszesen:</b>	<b>800 000 000 Ft</b>
-------------------------------------	-----------------------

A megállapított érték ÁFA tartalma a törvényi előírásoknak megfelelően.
---

Eger, 2023. április 24.

  
Hegyváriné Szél Eszter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Njsz. 4/2011

**INGATLAN EGER**  
Ingatlan Forgalmazó és Értékelő Kft.  
3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
Adószám: 12421509-2-10

  
Hegyvári Zoltán  
Ingatlan értékbecslő  
Njsz: 14/2007



## 1. 2: FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

<b>Az ingatlan helye:</b>	3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12.
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	949
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	2023. április 19.
<b>Földterület, m2:</b>	8 903
<b>Művelési ág :</b>	kivett általános iskola
<b>Teljes alapterület, m2:</b>	3 869,72
<b>Hasznos alapterület, m2:</b>	3 331,46
<b>Albetét esetén a terület, m2:</b>	0,00

### Összesített értékek:

#### **Piaci összehasonlító módszerrel számított érték:**

800 000 000 Ft

azaz nyolcszázmillió forint

#### **Nettó pótlási költség módszerrel számított érték:**

810 000 000 Ft

azaz nyolcszázötzmillió forint

#### **Hozam alapú módszerrel számított érték:**

nem alkalmazott módszer

#### **Végső érték:**

800 000 000 Ft

azaz nyolcszázmillió forint

<b>Értékelés érvényessége:</b>	<b>90 nap</b>
<b>Forgalomképesség:</b>	<b>forgalomképes</b>



## 2. 1. MEGBÍZÁS

a Egri Főegyházmegye, mint Megbízó, megrendelte az Ingatlan Eger Kft-től (3300 Eger, Almási Pál u 59.) a 3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz 949-on található ingatlan tulajdonjog értékének meghatározását.

## 2. 2. A MEGBÍZÁS CÉLJA

Az ingatlanértékelés értékmegállapításhoz készült. A szakvélemény ennek a megbízásnak megfelelően készült el 3 példányban (1 pld. irattári).

Az elkészült szakvéleménnyel kizárólag a Megbízó rendelkezik. A szakértő feladata volt az ingatlan együttes értékeit rögzítő szakvélemény összeállítása az előzőekben és az alábbiakban körülírt keretfeltételek között rendelkezésre álló, illetve feltalálható információk alapján a leírt módszerek alkalmazásával.

## 2. 3. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA

**Helyrajzi szám:** 949

**Jellege:** belterület

**Széljegyven lévő bejegyzések** nincs bejegyzés

**A tulajdoni lap I. részén lévő bejegyzések**

Az ingatlan adatai:

Jel	Műv. ág. ( kivett ) min. o	ha, m2	kat. jöv. ( AK, fill )	Ha, m2	kat. jöv. ( AK, fill. )
	kivett általános iskola	8 903			
	összesen	8 903			

**A tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések**

3. sorszám:

bejegyző határozat: 33270/1991.07.23.

tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: Tiszaújváros Város Önkormányzata

cím: 3580 Tiszaújváros Bethlen Gábor út 7.

**A tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések**

1. sorszám:

bejegyző határozat: 32980/2012.05.10.

terhelés: VezetékJog 3 m2 területre

jogosult: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT

cím: 3525 Miskolc Dózsa György út 13.

**Az ingatlan adatait a 2023.02.16 -én kiadott Tulajdoni lap alapján rögzítettük.**

## 2.4 A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket

- helyszíni szemle és dokumentumok alapján feltárni a lakóépület hasznosítási lehetőségét
- a felépítmény méreteire vonatkozó adatok meghatározása,
- a közműellátás helyzetének állapotát ismertetni,
- ismertetni a felépítmény műszaki állapotát az új állapot százalékában,
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása,
- a környék ingatlanpiaci helyzetének ismertetése.

## 2.5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

A vizsgált ingatlan általános iskolaként funkcionál tornatermi és főzőkonyhai résszel, az oktatási jellegű a leggazdaságosabb hasznosítása.

## 2.6. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

A megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalkozási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. A Szakértő fenntartja magának a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

## 2.7. AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA

A jelen piaci értékelés fordulónapja: **2023. április 19.**

## 2.8 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lapra és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek, hacsak a jelentésben ezt külön nem jeleztük. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk a Megbízó adatszolgáltatása alapján és az ingatlan nyilvántartási adatokból.

Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Az ingatlanértékelési mellékletként becsatolt rajzok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ha a jelentésben másként nem szerepel, az értékelők veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalták. Az értékelő szakembereknek nincs tudomásuk ilyen anyagok jelenlétéről. A ingatlanértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék az ilyen jellegű anyagokat.

Az ilyen anyagok jelenléte (azbeszt, karbamid-formaldehid habból készült szigetelés) vagy más potenciálisan veszélyes anyagok befolyásolhatják az ingatlan értékét. Javasoljuk egy ezen a területen képzett szakértő megbízását, ha a Megbízó ezt szükségesnek tartja. Az értékelésnél nem vizsgáltuk a talaj szennyezettségét.



Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Ezen ingatlanértékelő jelentés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Az Ingatlan Eger Kft ezennel a legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, amelyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határozzák meg, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései; véleményei, következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Értékelésünk alapja a TEGOVA (The European Group of Valuer's Associations) az Értékelők Szövetségének Európai Csoportja; az IVSC (International Valuation Standards Committee), Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság, valamint a vonatkozó PM rendeletben előírtak.

## 2. 9. A FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA

A helyszínen rendelkezésünkre bocsátott iratanyagok, a helyszíni szemlén résztvevők által elmondottak. Adatszolgáltatásként a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az:

- tulajdoni lapot
- alaprajzokat

Az értékeléshez használt ingatlanra vonatkozó összehasonlító értékeket internetes hirdetési portálokról és a saját adatbázisunkból gyűjtöttük.

### 2.10. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottunk.

A helyszíni bejáráson a Megbízó képviselője és a Megbízott értékbecslője vettek részt.

Megbízó képviselőjével az ingatlant bejártuk és a műszaki állapot megállapításához szükséges információkat, adatokat beszereztük.

A szemrevételezéses diagnosztika módszerrel az épület és építmény szerkezeti felépítésére, állapotára így megfelelő támpontot kaptunk. A bejárást során fényképfelvételeket készítettünk, melyek a jelen szakvélemény mellékletét képezik.

### 3.1. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETI ISMERTETÉSE



Tiszaújváros (1970. április 22-ig Tiszaszederkény, 1991. február 1-ig Leninváros) ipari város Észak-Magyarországon, Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében. A Tiszaújvárosi járás központja. A vármegyeszékhely valamint Ózd, Kazincbarcika és Mezőkövesd után a megye ötödik legnépesebb települése. Lakosainak száma 14649 fő volt 2021. január 1-én.





Miskolctól 35 kilométerre, a Sajó tiszai torkolatánál fekvő település; közvetlenül a Nyékládházától Debrecenig húzódó 35-ös főút mellett fekszik, Mezőcsáttal a 351-es főút és 3313-as út, Oszlárral a 3310-es út, Nemesbikkkel pedig a 3312-es út köti össze. Közigazgatási területének egy kisebb része a Tisza túlsó oldalán, a bal parton fekszik, de az a területrészlakatlannak tekinthető.

Tiszaújvárosnak kedvező földrajzi fekvése van. A térség domborzati típus szerint síkság és teraszos folyóvölgy. A város Észak-Magyarországon a Bükk-vidék keleti szélén, Magyarország második legnagyobb folyója, a Tisza és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye legnagyobb folyója, a Sajó torkolata által közre zárt területen fekszik. Területe 46,04 km<sup>2</sup> Tiszaújváros kedvező földrajzi fekvéssel bír, összekapcsoló szerepet játszik három nagyváros, Miskolc, Debrecen és Nyíregyháza között. A tiszaújvárosi térség domborzati típus szerint síkság és teraszos folyóvölgy. Magyarország második és egyben legszebb folyója a Tisza – melynek „szőke” jelzője onnan ered, hogy a partok löszös iszapja a víz színét sárgára festi. A Sajó és Tisza folyók által közrezárt alföldi táj adottságai lehetőséget nyújtanak a horgászok és vízi sportok szerelmeseinek is. A különleges élményekre vágyók is megcsodálhatják a „tiszaivárást”, mely egy évről évre visszatérő látványosság. A város külső részéhez tartozik a Tiszasziget, amelyen átívelő híd teremt közúti kapcsolatot Borsod-Abaúj-Zemplén és Hajdú-Bihar vármegye között.

Az ipari bázis megteremtése 1953-ban egy 200 MW-os, széntüzelésű hőerőmű építésével kezdődött Tiszapalkonya határában. A hőerőmű, a villamosenergia és az iparigőz szolgáltatással megalapozta a később megépülő ipari nagyüzemek (pl. Tiszai Vegyi Kombinát, Tiszai Finomító, Olefingyár, Tisza II Hőerőmű) létét. A Tiszai Vegyi Kombinát első működő egységét, a gázüzemet 1959-ben helyezték üzembe, a festékgyár 1961-ben, a műtrágyagyár 1964-ben kezdte meg működését. Az olefin-program adott újabb lendületet az ipar fejlesztésének. A petrokémiai tevékenység 1970-ben az első polietilén gyár üzembe helyezésével kezdődött. 1971-ben kezdődött a Tiszai Erőmű Vállalat nagyberuházása, a Tiszai Hőerőmű építése, eredetileg az ország legnagyobb erőművének tervezték 2000 MW-osra, ám az 1973-as olajválság miatt csak 860 MW-osra épült ki, így ez a harmadik legnagyobb Magyarországi erőmű, amit 1979. szeptember 7-én adtak át. 1973-ban kezdődött a Tiszai Kőolajipari Vállalat (TIFO) építése, és 1980 novemberében beindult a kőolaj-feldolgozás. A három gyárkomplexum mellett Tiszaújváros önkormányzata zöldmezős beruházással hozta létre a 140 hektáros Tiszaújvárosi Ipari Parkot 1997-ben. A teljes infrastruktúrával ellátott ipari parkban kedvező körülményeket teremtettek az ipari és kereskedelmi vállalatok számára. Az ipari parkban több mint 10 ezer főt foglalkoztatnak a betelepült vállalkozások.

Az ipari létesítmények építéséhez, működtetéséhez munkaerőre volt szükség, a dolgozóknak pedig lakásra volt szükségük. A város első lakói 1957-ben költöztek be a korábbi szántóföldön épült lakásokba. 1964-ben már 1500 lakás állt az itt élők rendelkezésére. A település 1966-ban városi rangot kapott, 1970-ben befejeződött az első 10 ezer lakost befogadó lakótelep építése, melyet a '70-es években egy újabb követett. 1971-ben a város Lenin nevet vette fel. A lakóépületek mellett gyorsan fejlődött az infrastruktúra is. Bölcsődék, óvodák, általános és középiskolák épültek, művelődési központ, könyvtár jött létre. A nyolcvanas években lelassult a fejlődés üteme, bővült viszont a kereskedelmi hálózat, és megkezdődött a családi házak építése. Ez utóbbi a kilencvenes években nagy lendületet vett, egy új városrész jött létre Kertváros néven. 1991-ben új nevet választott a település és arculatváltást határozott el Tiszaújváros. Az ipari park létesítése és a családi házak építése mellett átalakultak, megszépültek a közterületek, parkok. A XXI. századba lépve az önkormányzat egy hosszú távú közterületi- és intézményi felújítási programba kezdett és támogatja a panelépületek felújítását is. A beruházások másik része az idegenforgalom, a gyógyturizmus és a sport céljait szolgálták. Városi sportcentrum létesült, megépült a városi gyógy- és strandfürdő, amely a legmodernebb fiziko- és balneoterápiás kezelésekkal várja vendégeit. Infrastruktúra, kereskedelem Tiszaújvárosban nincs kórház, de a szakorvosi ellátás széles körű. 2011 tavaszán kezdte meg működését a felújított szakrendelő, melyet a legkorszerűbb diagnosztikai, gyógyászati eszközökkel látnak el. A nevelési-oktatási intézmények széles hálózata épült ki a városban, melyet integráltan működtet az önkormányzat.



### 3.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Miskolctól 35 kilométerre, a Sajó tiszai torkolatánál fekvő település; közvetlenül a Nyékládházától Debrecenig húzódó 35-ös főút mellett fekszik, ami az M3-as autópálya felől könnyen megközelíthető; Mezőcsáttal a 351-es főút és 3313-as út, Oszlárral a 3310-es út, Nemesbikkkel pedig a 3312-es út köti össze.

A várost egyetlen vasútvonal, a MÁV 89-es számú tiszaujvárosi szárnyvonala érinti, amelynek két megállási pontja van itt. Tiszapalkonya–Erőmű vasútállomás, a vonal tulajdonképpeni végállomása a 3313-as út keresztezésének közvetlen közelében található, a helyi ipartelepek között, a személyszállítás itt szünetel. Tiszaújváros vasútállomás a városközpont déli széle közelében, közúti elérését a 35-ös főútból kiágazó 33 316-os számú mellékút teszi lehetővé. Innen napi 1 pár személyvonat közlekedik Miskolcra.

Maga az ingatlan a 35-ös főút északi oldalán, a lakóövezeti részén, Tiszaújtelep és Tiszaújfürdő településrészek határánál fekszik. Környezetében lakóházak, valamint igazgatási, oktatási, kereskedelmi ingatlanok találhatóak.

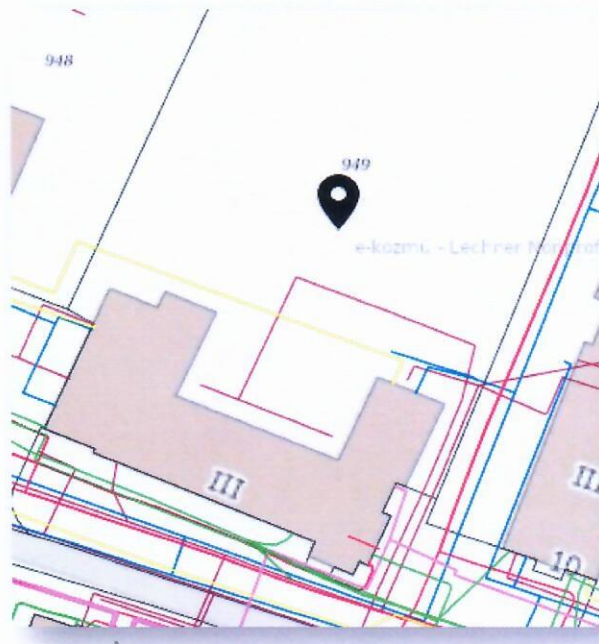
### 3.3. AZ INGATLAN KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Az ingatlan a környezetében minden szükséges közintézménnyel rendelkezik.

### 3.4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

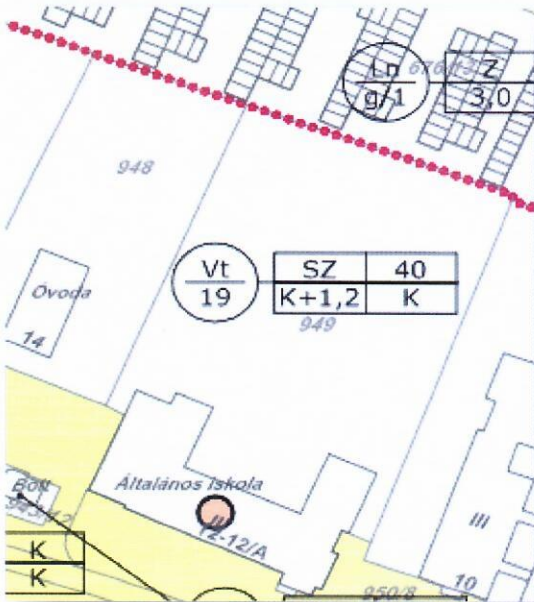
A vizsgálat tárgyát képező ingatlan az OTÉK (Országos Településfejlesztési és Építési Követelmények) szerint összközműves ingatlanként értékelhető. A közműorák biztosítottak, a hálózatok üzemképesek.

<u>Áramellátás</u>	Az épületeken belül az áramellátás biztosított. Napelemes rendszere van.
<u>Vízhálózat:</u>	A víz települési hálózatról kiépített
<u>Melegvíz előállítás</u>	Távmelegvíz.
<u>Fűtés</u>	Távfűtés radiátoros hőleadással.
<u>Szennyvízhálózat</u>	A szennyvízelvezetés települési hálózaton keresztül távozik.
<u>Hulladékkezelés</u>	Előírásoknak megfelelő.



### 3. 5. A TELEK ÉS A FELÉPÍTÉNYEK ISMERTETÉSE

A telek sík, rajta egy épület áll. Az udvar füves, a széleinél fákkal, az épület által közbezárt területen aszfaltozott. Az udvarban sportpálya és játszótér kialakított. Az épület előtt - a helyrajzi számhoz nem tartozó - füves, fás terület, fedett biciklitároló, előkert virágokkal és a megközelítést szolgáló járda, mozgássérült rámpa található, hátul körben kerített beton lábazon idomacél kerítéssel.



#### 28. Településközpont vegyes terület (Vt)

28. § (1) Településközpont vegyes területen – az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében

felsoroltakon túl – a (2) bekezdésben szereplő kivételek figyelembevételével

elhelyezhető:

- a) irodaépület,
- b) kulturális, művelődési célú épület, valamint
- c) közcélú mélygarázs.

(2) A településközpont vegyes területen – az OTÉK 16. § (4) bekezdésében felsoroltakon túl – nem helyezhető el:

- a) gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény,
- b) logisztikai központ,
- c) nagykereskedelmi funkciójú épület,
- d) termelő kertészeti építmény, valamint
- e) üzemanyagtöltő állomás sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben

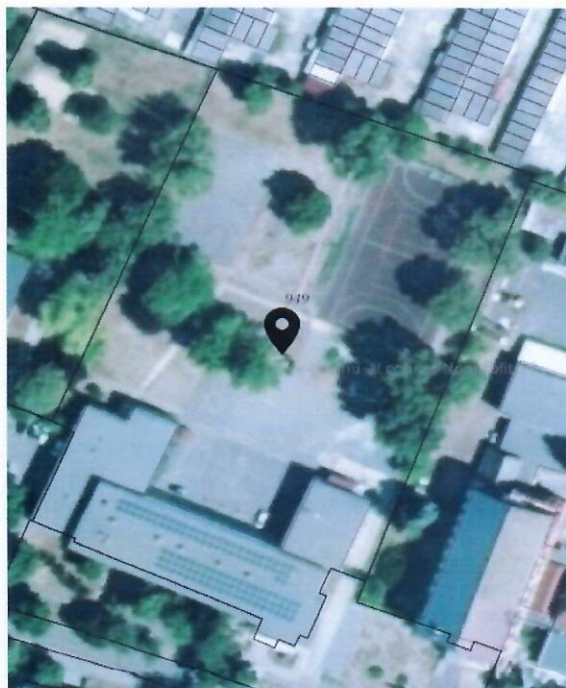
Beépítési mód: Szabadon álló

Maximális beépítettség: 40 %

Maximális építménymagasság: Kialakult+ 1,2

Minimális telekterület: Kialakult.

### 3. 6 AZ ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE





Az épület építése 1970-re tehető, ekkor a főépület készült el. A 80-as évek elején hozzáépítés történt az udvar felé, ekkor alakították ki a fedett terasz részt, aminek a tetejére tantermekeket építettek. 2017-ben energetikai korszerűsítésre került sor, aminek következtében az épület besorolása GG minősítésről BB-re változott: cserélték a hőleadó radiátorokat, napelemekkel (127 db) szerelték fel a tetőt, a külső nyílászáróit hőszigetelt, korszerű, 3 rtg-ű üvegezésű (U=0,6) műanyag szerkezetekre cserélték, valamint a homlokzata 20 cm vastag hőszigetelő dryvit rendszert kapott. Az épület a telek déli frontján található, nyitott U alakú alaprajzú, három szintes főépület kétszintes udvari szárnyakkal. Vasbeton pillérvázás szerkezetű téglá kitöltő falazattal, pont- és sávalapozással. A tetőszerkezete vasbeton lapostető, bitumenes lemez fedéssel, amit szintén felújítottak. A szintek között vasbeton lépcső vezet, két lépcsőház kialakított, lift nincs. A fűtés szerkezete vasbeton szerkezetű. A fűtési rendszere távfűtés, a hőleadók fali radiátorok. A melegvíz távmelegvíz.

Az épület funkcióját tekintve oktatási intézmény, kb 290 általános iskolás tanul most az intézményben. Alaprajzilag a termék, vizesblokkok hosszfolyosóra felfűzöttek. Az egyik udvari szárny földszintjén kapott helyet a főzőkonyha, ami jól karbantartott a konyhai berendezésekkel együtt. Ezen szárny alatt pince található. A másik szárny földszintjén tornaterem és a hozzátartozó szociális részek vannak. A tornaterem padlóját 2020-ban újították fel.

Az udvarban az épületszárnyak által közrezártan aszfaltozott terület kialakított. Az udvarban 2021-ben felújított kézilabda pálya kialakított, valamint idei átadással gumilapos játszótér és aszfaltozott kosárpálya van.

### 3. 7. MŰEMLÉKI VIZSGÁLAT

Az ingatlan sem helyi, sem országos védelem alatt nem áll.

### 4. 0. ÉRTÉKBECSLÉS

#### 4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁS

A nemzetközi és a legtöbb nemzeti szabályozás és gyakorlat alapvetően három értékelési technikát ismer és ajánl. Ezek az összehasonlító módszer, a hozamszámítási módszer és a költség alapú módszer, melyek között a hozamszámítási módszert rendszerint két alkategóriára, a közvetlen tőkésítésre és a pénzfolyamokon alapuló számításokra lehet bontani.

E három módszer kölcsönösen összefügg egymással, és mindegyikhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlanhoz kapcsolatos bevételi és költségadatok összegyűjtése és elemzése.

Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és eladók piaci viselkedését.

A forgalmi érték meghatározásánál, a vagyoneértékelési feladat jellegét, és a megbízás célját figyelembe véve a piaci összehasonlításon, a nettó pótlási költségen, és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazható.

A piaci összehasonlításon alapuló módszer alkalmazásánál az ingatlan összehasonlítják más olyan ingatlanokkal, amelyeknél nyilvánvalóan végbement a piaci tranzakció, és amelyek megfelelnek az előírt kritériumoknak.

A költség alapú (nettó pótlási költség) meghatározás lényege, hogy az ingatlan értékét, annak helyettesítési, nettó pótlási költségeiből vezetik le, figyelembe véve az avulásokat. Az értékelési eljárás során a telek piaci értékét és a kapott pótlási költséget összegezik.

A hozamszámításon alapuló értékelés során az ingatlanérték (tőke értéke) az ingatlan által generált bevételek pénzfolyásából kerül levezetésre.

Ez a bevétel lehet bérleti díj, olyan bérleti díj, amit alternatív költségként fogunk fel, vagy lehet az üzleti bevételt meghatározott, az ingatlanra eső hányad.



## 4.2. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az IVSC/TEGOVA szerint a piaci érték definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

## 4.3. HITELFEDEZETI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

European Valuation Standards

A hitelbiztosíték/hitelfedezeti érték az ingatlanok az értékelő által meghatározott értékét jelenti, amely tartalmazza az ingatlan jövőbeli piacképességének körültekintő becslését, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatóságának szempontjait, az általános és helyi piaci feltételeket, az ingatlan jelenlegi használatát és a megfelelő alternatív használatokat. A hitelbiztosíték/hitelfedezeti érték becsléseinek esetében spekulatív elemekkel nem szabad számolni.

A 25/1997. /VIII. 1./PM rendelet alapján a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosíték értékének fogalma:

1. A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsönnyújtás, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetéül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékét a 25/1997. /VIII. 1./PM rendeletben, illetőleg a rendelet alapján készített hitelbiztosíték érték-megállapítási Szabályzatban határozták meg.

2. A hitelbiztosíték érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosíték érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosíték érték összegéről a jelzálog-hitelintézet a Szabályzatban meghatározottak szerint dönt.

Az általános gyakorlatnak megfelelően hitelbiztosíték, hitelfedezeti értéként a likvidációs értéket határozzuk meg.

A likvidációs érték meghatározásakor az elsődleges szempont a piaci kereslet vizsgálata, vagyis, hogy a lehető legrövidebb idő alatt milyen csökkentéssel lehet az adott ingatlan eladni, akár a jelenlegi üzemelés, akár más jellegű hasznosítás esetén. A likvidációs értéket a valós piaci értékből vezettük le.

## 4.4. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

A piaci összehasonlítás alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlan olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlítás alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrálnak, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:



- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlító elemzés körébe 2 vagy 3 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos területet választottunk.

Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. Ezt az alábbi 6 alapelemmel jellemeztük:

- átruházott jogok
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- környezet
- az adott ingatlan-típusra ható piaci körülmények
- műszaki, gazdasági jellemzők
- használati mód, használati jellemzők.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatti kiigazításokat módosító tényezőkkel fejeztük ki, a tényleges fajlagos árat az óvatos becslés elvnek megfelelően készítettük el.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál a fentiekén túlmenően az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- tulajdonjogot
- helyszíni szemlén tapasztaltakat
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árakat
- értéknövelő tényezőket
- értékcsökkentő tényezőket

#### **Értéknövelő tényezők**

- energetikai felújítás (korszerű nyílászárók, hőszigetelt homlokzat, napelemes rendszer)
- központi fekvés
- nagy telek
- gondozott, karban tartott, felújított állapot
- épületben főzőkonyha
- spotpálya, játszótér újszerű állapottal

#### **Értékcsökkentő tényezők**

- hasznosíthatóság, funkció
- nagy alapterület

Összehasonlító adatok

A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni: ajánlat / eladás; ajánlat ideje; elhelyezkedés; telek nagysága; épületállomány nagysága; komfortosság; műszaki állapot; felhasznált anyagok. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat / ajánlati árat legjobban befolyásolják



*Véleményünk szerint a piaci összehasonlításon alapuló megközelítéssel meghatározott érték az óvatosság elve alapján kerekítve :*

**800 000 000 Ft**

**azaz nyolcszázmillió forint**

## **FÖLD ÉS TELEKINGATLAN ÉRTÉKELÉSI ALAPELVE**

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeit is.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezése és az anyagi összetétele egyedivé teszi
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan
- a föld azaz a tartós javak közé tartozik
- a rendelkezésre álló földállomány véges
- a föld az emberek számára hasznos.

**Az összehasonlításnál a következő szempontokat vettük figyelembe:**

### **Vagyoni jogok**

A tehermentes tulajdonjog több különböző, elkülöníthető jogot foglal magába. Amikor ezek közül egyet elkülönítünk, ez a végső értéket pozitív vagy negatív módon befolyásolja. Ebben az esetben a vizsgált ingatlan tehermentes tulajdonjogának kell az értékét megállapítani és az összes hasonló adásvételnél is ez került eladásra. Ezért nem volt szükség módosítás végrehajtására.

### **Finanszírozás**

A finanszírozás az adásvétel szokatlan feltételeit veszi figyelembe, például a kamatlábat, az első fizetési részletet, az értékesítési időtartamot és/vagy az amortizációs időtartamot. Az adásvételek elemzésekor kiderült, hogy gyakorlatilag az összes telket készpénzért, vagy ezzel egyenértékű ellenszolgáltatásért adták el, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Az adásvétel feltételei:**

Az adásvétel feltételeinél a tranzakció szokatlan jellemzőit vesszük figyelembe, pl. azt, hogy az adásvételnél csak objektív üzleti megfontolások játszottak-e szerepet. Ebben az esetben azt találtuk, hogy mindegyik hasonló adásvételnél ezek a megfontolások érvényesültek, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Piaci körülmények**

Módosítás akkor szükséges, ha a piaci körülményekben változások következtek be a hasonló adásvételek és az értékelés időpontja között. Ha ilyenek vannak, a hasonló ingatlanok ára eltérne az értékelés időpontjában, és ezért módosítani kellene az összehasonlításra felhasznált tényleges vételárat.

### **Elhelyezkedés**



Az elhelyezkedés kritikus fontosságú tényező a vizsgált területen az értékek meghatározása szempontjából. Azoknak az ingatlanoknak az értéke, amelyek nem közvetlenül főút mellett helyezkednek el, elhelyezkedésük miatt jóval alacsonyabbnak tekintendő, mint az út melletti ingatlan értéke. A környék infrastrukturális ellátottságát, a telek környezetének jellemzőit, a közeli ingatlanok hasznosítási formáját, az övezeti besorolást, stb. a területi elhelyezkedéssel összefüggő értékelési szempontként szerepeltetjük.

#### **Sarkon való fekvés, út menti fekvés hatása**

A két vagy több utca mellett fekvő telkeknek magasabb az értéke, mint a csak egy utca mellett fekvő szomszédos telkeknek.

#### **Méret**

A nagyobb telkek általában kisebb egységáron kelnek el, mint hasonló elhelyezésű kisebb telkek. Ez a trend nem szükségszerűen csak a vizsgált területre érvényes, hanem az egyéb területekre is. Ennek fő oka az, hogy nagyobb területek megvásárlása sokkal nagyobb tőkét igényel és ez olyan tényező, amely korlátozza a szóba jöhető vásárlók számát a kisebb telkek viszonylag nagyobb piacához képest.

#### **Fizikai jellemzők/közművek**

A közművek megléte fontos tényező minden területfejlesztés szempontjából. Ha egy telken ezek nem állnak rendelkezésre és nem is hozhatók létre, akkor a fejlesztés nehéz. Ezért az ilyen telekért kifizetett árat befolyásolja a közművek megléte vagy hiánya.

Ahogy jeleztük, a vizsgált ingatlanon rendelkezésre állnak a közművek.

#### **A telekértékelésre vonatkozó végső következtetések**

Az értékelésre kerülő telek környékén lévő olyan üres, vagy gyakorlatilag üres telekre vonatkozó adatokat kerestünk, amelyeket a közelmúltban adtak el abból a célból, hogy megbecsüljük az üresnek feltételezett telek értékét. Ezeket az elemzéseket használhatjuk fel kiindulásként.

### **A TELEK ÉRTÉKE**

**146 000 000 Ft**

**azaz száznegyvenhatmillió forint**

#### **4. 5. A KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZEREN (NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN)**

A költségen alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

1. Az üresnek feltételezett telek értékének meghatározása
2. Az összes újra-előállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
3. Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
4. Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
5. A földterület és az avultsággal csökkentett épületérték összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

#### **Nettó pótlási költség**



Ebben a jelentésben használt újra-előállítási költség adatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott beszélgetések során kaptuk, vagy hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak (EKS).

### **Értékcsökkenés**

A halmozott értékcsökkenés az újra-előállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonértékelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értékcsökkenésnek, ezek: a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

### **Fizikai romlás**

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható, vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. Ebben a példában a fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsültük. Ez egy közvetlen módszer, amely egy kor/élettartam képlettel kombinált megfigyelésen alapul. A képlet a következő:  $\text{Effektív kor} / \text{Effektív kor} + \text{hátralévő hasznos élettartam}$ . A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos korbecslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

### **Funkcionális avulás**

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya, stb. Lehet kijavítható, vagy kijavíthatatlan.

### **Környezeti avulás**

Az értékcsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értékcsökkenés mindig kijavíthatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a negatív hatásokat.

Az épület építmény esetében a becsült értéket a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztük.

A becsült értéket 1 m<sup>2</sup>-ére vonatkoztatva határoztuk meg. Az érték kialakításánál az épület funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát is figyelembe vettük. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is.

Az ingatlan esetében a következő érték-meghatározó tényezőket vettük figyelembe:

az épület életkora, építési módja, kivitelezési és szakipari munkák színvonala, hiányossága, kialakítása, helyiségek száma, elhelyezkedése, alapterület, komfortfokozat, kihasználtság, illetve rendeltetészerű használata, felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága.

Az nettó pótlási költség a hasonló vagyontárgyak előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó árán számolva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## **A NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL SZÁMOLT ÉRTÉKEK**

A telek és földrészlet értékét az előző fejezetben már rögzítettük, annak értékét a nettó pótlási költség számítása során változatlanul szerepeltetjük.



*A költségalapú megközelítés módszerével az ingatlan és felépítmények értéke az óvatosság elve alapján kerekítve:*

**810 000 000 Ft**

**azaz nyolcszáztízmillió forint**

#### **4. 6. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS**

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékke. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékke úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő bevételi rátával, vagy úgy, hogy megszorozzuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel. A kiválasztott ráta vagy szorzótényező reprezentálja a bevétel és a piacon megfigyelt érték közötti kapcsolatot. Ezeket a tényezőket hasonló adásvételek elemzéséből határozhatjuk meg.

A hozam tőkésítési módszere szerint a jövőbeli haszon jelenlegi értékét határozzuk meg olyan módon, hogy minden jövőbeli bevételt egy megfelelő diszkontrátával diszkontálunk, vagy meghatározunk egy olyan általános diszkontrátát, amely explicit módon tükrözi a befektetés bevételeinek alakulását, az értékváltozásokat és a hozamot.

A tőkésíthető bevételek becslési módszere a potenciális bruttó bevétel, a gazdaságos bevétel és a működésből származó nettó bevétel alapján számolható.

A következő lépésben határoztuk meg az ún. tőkésítési rátát, amely a potenciális bruttó bevételt alakítja át értékke. A tőkésítési rátát a hasonló befektetések hozamaként határozzuk meg. Ennek alapja az a felismerés, hogy a befektető nem fekteti be a pénzét olyan vállalkozásba, amely egy hasonló befektetés hozamánál alacsonyabb hasznot képvisel.

A hozamszámítási eljárások mindegyike piaci összehasonlításon alapul, de egyfajta befektetési elemzésként értelmezhető, csak a piaci szereplők értékítéletét és döntési mechanizmusát kifejezve. A hozamszámítás során egy általános befektetőt tételezünk fel, míg a befektetési érték értékforma meghatározásában az egyedi befektető személyes elvárásait használjuk fel. A használati érték az aktuális használathoz tartozó befektetési érték.

A számítás meghatározó elemei az elvárt tiszta jövedelem, a vizsgálati időtartam, a diszkontráta és kilépési (exit) érték. Ha a kamatláb inflációmentes, a bérleti díjak nem inflációval növelt bérleti díjak. A kamatlábak (ráták) adózás előtti ráták, amelyek az adott ingatlantípusra és az abban rejlő piaci kockázatra jellemzőek.

Hagyományosan két hozamszámítási kalkulációs modell elterjedt: a közvetlen tőkésítés és a pénzfolyamok diszkontálására alapozott számítás (DCF Discounted Cash Flow).

A közvetlen tőkésítés nem veszi figyelembe a befektetés időhorizontját és az ingatlan jövőbeni értékemelkedését. A közvetlen tőkésítés esetében egy év várható bevételét alakítjuk át értékke úgy, hogy elosztjuk a becsült bevételt egy megfelelő bevételi rátával, vagy úgy, hogy megszorozzuk a becsült bevételt egy megfelelő tényezővel.

#### **4. 7. A HOZAMALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL SZÁMÍTOTT ÉRTÉK**

nem alkalmazott módszer



#### **4.8. EGYEZTETÉS ÉS VÉGSŐ ÉRTÉKBECSLÉS**

A jelentés során két általánosan alkalmazott módszert kidolgoztunk, így az ingatlan vizsgálatát a piaci összehasonlításon és a nettó pótlási költség-számítás szerint is elvégeztük.

##### **A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés:**

A piaci összehasonlításon alapuló módszer a hasonló ingatlanok tényleges adásvételi adatainak elemzésén alapul. E módszer előnye, hogy tükrözi a piacon jelenlévő komoly vevők és eladók tényleges aktivitását. Az e megközelítéssel kapott érték:

**800 000 000 Ft**

**azaz nyolcszázmillió forint**

##### **A nettó pótlási költségen alapuló megközelítés:**

E megközelítési mód szerint egy ingatlan értéke azon a tényen alapul, hogy egy jól informált vásárló nem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló telek megvétele és a telken egy hasonló használati értékű épület megépítése kerülne. A költségen alapuló megközelítéssel számított érték:

**810 000 000 Ft**

**azaz nyolcszázötzmillió forint**

##### **Hozamszámításon alapuló megközelítés:**

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékévé. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A hozamon alapuló megközelítéssel számított érték-szabadpiaci bérleti díjak alapján:

**nem alkalmazott módszer**

##### **Végső értékbecslés**

Végső értékbecslésünk annak figyelembevételén alapul, hogy mennyire tartjuk megbízhatónak az egyes módszerekkel kapott értékeket.

A **piaci összehasonlításon** alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

A **költség-alapú megközelítés** során az ingatlanpiaci ismérveket direkt vizsgálni nem lehet, a költségadatok sok bizonytalanságot tartalmaznak, így a számított értéket csak tájékoztató, ellenőrző jelleggel fogadhatjuk el.

A **hozam-alapú megközelítésre** vonatkozóan az a véleményünk, hogy a bérbeadásos hasznosítás is lehetne a legjellemzőbb hasznosítása, azonban jelen értékbecslésünkben nem alkalmaztuk az épület funkciója miatt

A vizsgált ingatlan becsült végső értéke mindezek figyelembe vételével két módszerrel végzett számítás alapján, súlyozva:



Piaci alapú (forgalmi) érték:	800 000 000 Ft	Súlyozás	100%	800 000 000 Ft
Költség alapú (forgalmi)	810 000 000 Ft	Súlyozás	0%	0 Ft
Hozam alapú (forgalmi) érték:	nem alkalmazott módszer	Súlyozás		
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke, kerekítve		<b>800 000 000 Ft</b>		

**800 000 000 Ft**

**azaz nyolcszázmillió forint**

A megállapított érték ÁFA tartalma a törvényi előírásoknak megfelelően.

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Eger, 2023. április 24.

  
 Hegyváriné Szél Eszter  
 Ingatlanvagyon-értékelő  
 Njsz. 4/2011

  
 Hegyvári Zoltán  
 Ingatlan értékelő  
 Njsz: 14/2007

**INGATLAN EGER**  
 Ingatlan Forgalmazó és Értékelő Kft.  
 3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
 Adószám: 12421509-2-10

## HELYISÉGLISTA

3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz: 949

Telek területe: 8903 m<sup>2</sup>

Albetét esetén a terület: m<sup>2</sup>

Földszint	Teljes alapt.	Elhelyezkedés	Redukálás	Red. ter., m <sup>2</sup>
tornaterem	165,15	földszint	100%	165,15
szolgálati lakás/szertár	54,94	földszint	100%	54,94
kis tornaterem	55,77	földszint	100%	55,77
öltöző, zuhanyzó	43,17	földszint	100%	43,17
öltöző	33,23	földszint	100%	33,23
zuhanyzó	16,80	földszint	100%	16,80
folyosó	82,58	földszint	100%	82,58
folyosó	115,82	földszint	100%	115,82
vizesblokk	43,87	földszint	100%	43,87
szertár	15,35	földszint	100%	15,35
informatika	17,61	földszint	100%	17,61
előtér	16,85	földszint	100%	16,85
lépcsőház	19,33	földszint	100%	19,33
tanterem	226,61	földszint	100%	226,61
porta, szélfogó, főkapcs.	19,60	földszint	100%	19,60
zsibongó	78,85	földszint	100%	78,85
iroda	15,17	földszint	100%	15,17
iroda	15,54	földszint	100%	15,54
lépcsőház	16,33	földszint	100%	16,33
ebédlő	19,94	földszint	100%	19,94
ebédlő	64,17	földszint	100%	64,17
konyha	87,87	földszint	100%	87,87
raktár	22,68	földszint	100%	22,68
előkészítők, közlekedő	41,78	földszint	100%	41,78
szélfogó	9,14	földszint	100%	9,14
	<b>1298,16</b>			<b>1298,16</b>

I.emelet	Teljes alapt.	Elhelyezkedés	Redukálás	Red. ter., m <sup>2</sup>
előadó	67,00	emelet	95%	63,65
szertárak	43,13	emelet	95%	40,97
tanári	79,88	emelet	95%	75,89
előtér, iroda	32,63	emelet	95%	31,00
zsibongó	50,94	emelet	95%	48,39
zsibongó	52,17	emelet	95%	49,56
iroda	15,17	emelet	95%	14,41
iroda	15,54	emelet	95%	14,77
lépcsőház	16,33	emelet	0%	0,00
folyosó	125,51	emelet	95%	119,23
tanterem	223,21	emelet	95%	212,05
tanterem	226,42	emelet	95%	215,10
vizesblokk	36,88	emelet	95%	35,04
vizesblokk	33,86	emelet	95%	32,17
lépcsőház	24,62	emelet	0%	0,00
öltöző	16,60	emelet	95%	15,77
terem	188,18	emelet	95%	178,77
folyosó	78,40	emelet	95%	74,48
	<b>1326,48</b>			<b>1221,24</b>



<b>II.emelet</b>	<b>Teljes alapt.</b>	<b>Elhelyezkedés</b>	<b>Redukálás</b>	<b>Red. ter., m2</b>
folyosó	144,88	II. emelet	90%	130,40
raktár	15,17	II. emelet	90%	13,65
raktár	15,54	II. emelet	90%	13,99
lépcsőház	16,33	II. emelet	90%	14,70
zsibongó	54,90	II. emelet	90%	49,41
tanterem	246,33	II. emelet	90%	221,70
vizesblokk	33,93	II. emelet	90%	30,54
lépcsőház	21,89	II. emelet	0%	0,00
tanterem, könyvtár	283,50	II. emelet	90%	255,15
	<b>832,48</b>			<b>729,53</b>

<b>Egyéb</b>	<b>Teljes alapt.</b>	<b>Elhelyezkedés</b>	<b>Redukálás</b>	<b>Red. ter., m2</b>
pince	216,66	pince	20%	43,33
fedett terasz/zsibongó	195,94	földszint	20%	39,19
	<b>412,60</b>			<b>82,52</b>

<b>Alaprajzi adatok</b>	<b>Teljes alapt.</b>		<b>Red. ter., m2</b>
Földszint	1298,16		1298,16
I.emelet	1326,48		1221,24
II.emelet	832,48		729,53
Egyéb	412,60		82,52
<b>Összesen, m2</b>	<b>3869,72</b>		<b>3331,46</b>

## PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

3580 Tiszaújváros Rózsa.út 12/A-12. Hrsz: 949

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.	Hasonlító adat 4.	Hasonlító adat 5.
az ingatlan címe:	3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz: 949	Várpalota	Zalaegerszeg Kossuth utca 35.	Sopron Füredi sétány 8.	Vác	Tiszaújváros Szederkényi út
	kivett általános iskola	4 szint+pince kialakítású volt irodaház, oktatási intézmény 100 főre alkalmas konyhai kapacitással, részben felújított belső terekkel, gázkazános kp-i fűtéssel, az udvarban sportpályákkal	4 szint+pince kialakítású volt irodaház a város központjában felújítandó állapottal, gázkazános központi fűtés, összközmű, 4 garázzsal	80-as években épült volt szakképző iskola és kollégium rendezett, központi részen, szállás 60 főre, tankonyha és étterem, cserélt homlokzati nyílászárókkal	2 szint+pince kialakítású volt irodaház a város központjában nagyon felújítandó állapottal, gázkazános központi fűtés, összközmű, 4 garázzsal, vasbeton pillérvázás szendvicspaneles és téglakörítőfalakkal	két albetéttel rendelkező téglalap építésű társasház egyik része, földszintes épület, jó, felújított állapot, oktatóteremként funkcionált
telek területe (m2)	8 903	5 769	859	886	1 923	közös tulajdon
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m2)	3 331	3 500	825	1 816	1 200	212
ajánlat ára (Ft)		750 000 000	295 000 000	600 000 000	349 000 000	84 800 000
ajánlat ideje (év)		2023. április	2023. április	2023. április	2023. április	2023. április
ajánlat jellege		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
hivatkozási szám		31452629	32846555	31957046	33419802	33469250
fajlagos ajánlati ár (eFt/m2)	300 753	214 286	357 576	330 396	290 833	400 000
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>						
ajánlat / eladás		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
ajánlat ideje		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
elhelyezkedés		rosszabb	előnyösebb	előnyösebb	előnyösebb	hasonló
telek nagysága		kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	közös tulajdon
épületállomány nagysága		hasonló	kisebb	kisebb	kisebb	jóval kisebb
energetikai minőség		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
hasznosíthatóság, funkció		hasonló	előnyösebb	előnyösebb	előnyösebb	előnyösebb
<b>Korrekciós tényezők</b>						
ajánlat ideje miatt		1	1	1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
földrajzi elhelyezkedés		1,05	0,85	0,85	0,8	1
telek terület		1,05	1,1	1,1	1,1	1,1
alapterület nagysága		1	0,8	0,9	0,85	0,75
műszaki állapot		1,05	1,1	1,1	1,25	1,05
az épület kora, kialakítása		1	1	1	1	1
energetikai minőség		1,15	1,15	1,15	1,15	1,05
alaprajzi kialakítás		1	1	1	1	0,9
konyha		1	1,1	1	1,1	1,1
településen belüli fekvés		1	0,95	0,9	1	1
hasznosíthatóság, funkció		0,95	0,75	0,85	0,75	0,75
Korrigált egységár (eFt/m2)		243 907	238 660	242 150	232 194	243 126
Hasonlító átlagár (Ft/m2)	240 007					
<b>Becsült érték ( Ft ):</b>	<b>799 575 225</b>					
<b>Becsült érték kerekítve ( Ft ):</b>	<b>800 000 000</b>					



## TELEK PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz: 949

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz: 949	Tiszaújváros Tompa utca	Tiszaújváros Kőszegi út	Tiszaújváros Tompa utca
ingatlan jellege	kivett általános iskola	belterületi építési telek	belterületi építési telek	belterületi építési telek
telek területe (m <sup>2</sup> )	<b>8 903</b>	698	721	700
ajánlat ára (Ft)		12 200 000	14 500 000	12 190 000
ajánlat ideje (év)		2023. április	2023. április	2023. április
ajánlat jellege		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
hivatkozási szám		33425665	33205352	33149291
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		17 479	20 111	17 414
<b>Értkbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		kínálat	kínálat	kínálat
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
telek nagysága		kisebb	kisebb	kisebb
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektációs tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0.9	0.9	0.9
elhelyezkedés, megközelíthetőség		1	1	1
beépíthetőség		1.05	1.05	1.05
a terület nagysága		0.85	0.85	0.85
településen belüli elhelyezkedés		1,1	1	1,1
a terület hasznosíthatósága		1.05	1.05	1.05
kialakulatlan terület		1	1	1
környezet		1	1	1
egyéb jellemzők		1	1	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		<b>16 216</b>	<b>16 962</b>	<b>16 156</b>
<i>kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>):</i>	<b>16 445</b>			
<b><i>Becsült érték ( Ft):</i></b>	<b>146 000 000</b>			

## KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3580 Tiszaújváros Rózsa út 12/A-12. Hrsz: 949

Épület/építmény:	Terület m <sup>2</sup>	Pótlási érték Ft/m <sup>2</sup>	Fizikai avulás	Funkcio nális avulás	Külső avulás	Érték:
Földszint	1298	391 230	30%	20%	10%	255 971 815
I.emelet	1326	391 230	30%	25%	10%	245 207 501
II.emelet	832	391 230	30%	25%	10%	153 889 290
Egyéb	413	97 808	50%	50%	10%	9 079 959
<b>Épületek összesen:</b>	<b>3457</b>					<b>664 148 566</b>
<b>Építmények összesen:</b>						<b>664 148 566</b>
	8903	16 445				146 000 000
<b>Területek összesen:</b>						<b>146 000 000</b>
<b>Mindösszesen ( Ft ):</b>						<b>810 148 566</b>
<b>Mindösszesen kerekítve( Ft ):</b>						<b>810 000 000</b>



Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3686/2023

2023.02.16

TISZAÚJVÁROS

Szektor: 53

Belterület 949 helyrajzi szám

3580 TISZAÚJVÁROS Rózsa út 12/A-12. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett általános iskola

0

8903

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33270/1991.07.23

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3580 TISZAÚJVÁROS Bethlen Gábor út 7

törzsszám: 15726463

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32980/2012.05.10

Vezetékjog

A VMM-302/2012 engedélyszámú (20473) Tiszaújváros 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 3 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

A 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 a tulajdoni lap egyház részére került kiadásra.

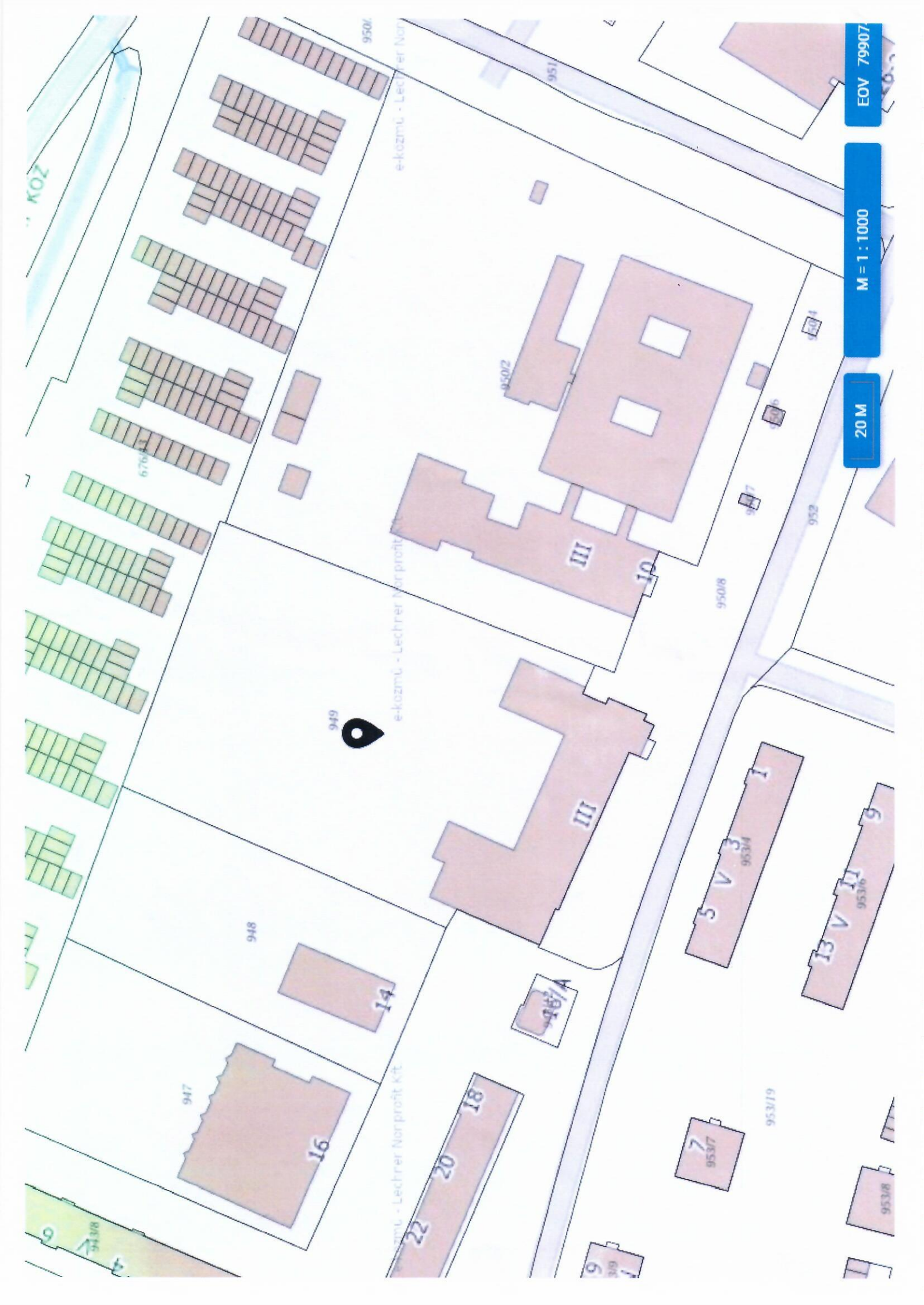
... 2023.02.16

Hartók Miklós



TULAJDONI LAP VÉGE





949

e-kozmü - Lechner Norprofil

e-kozmü - Lechner Norprofil

e-kozmü - Lechner Norprofil

KOZ

9

947

948

14

16

22 20 18

16/A

9

7  
953/7

953/19

5 V 3  
953/4

13 V 11  
953/6

III III 10  
950/2

950/8

952

951

950

951

953/8

953/8





948

949

e-közmű - Lechner Nonprofit

14

16/A

III

III

10

950/8

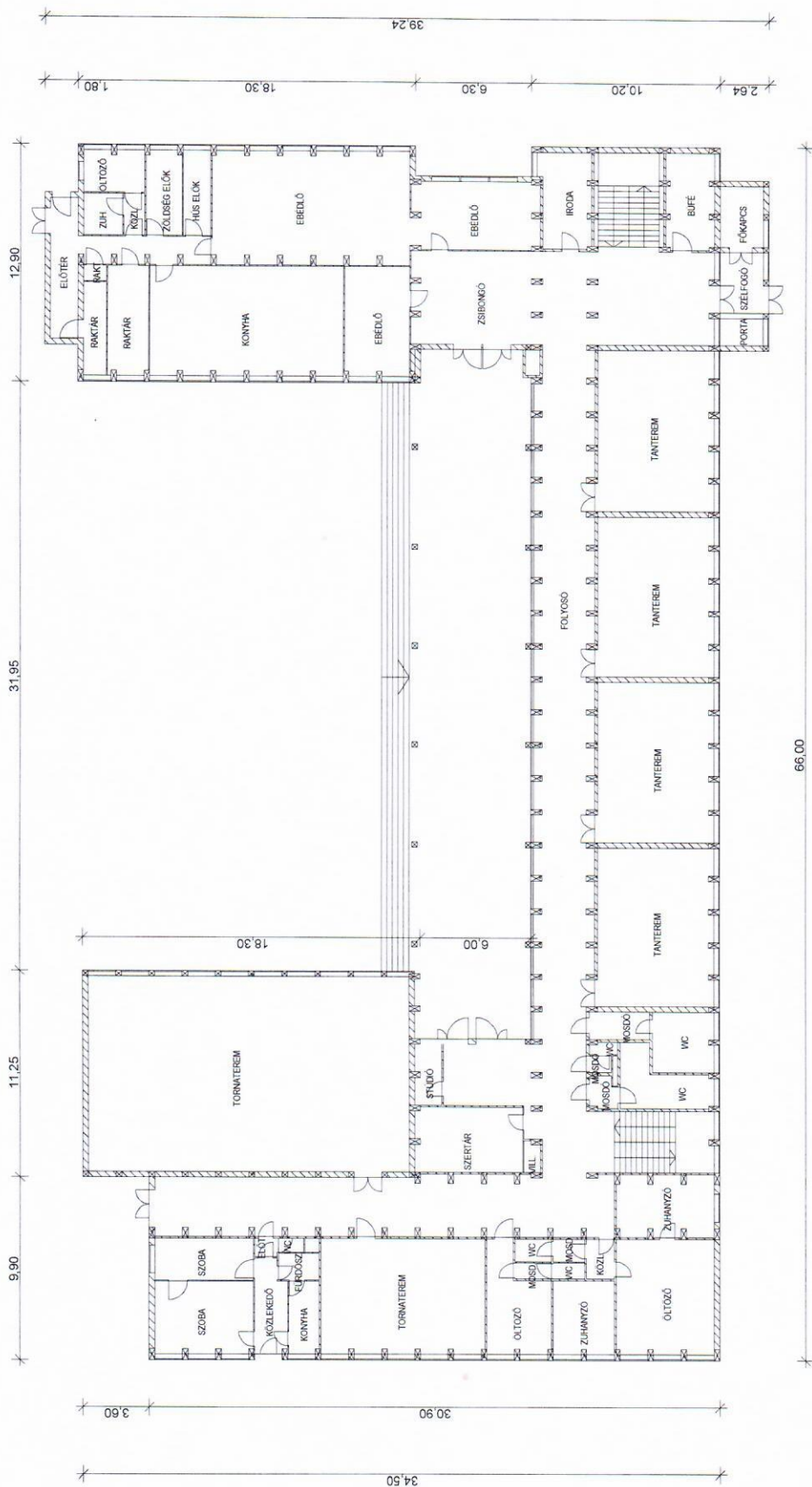
950/7

953/4

S V 3 1

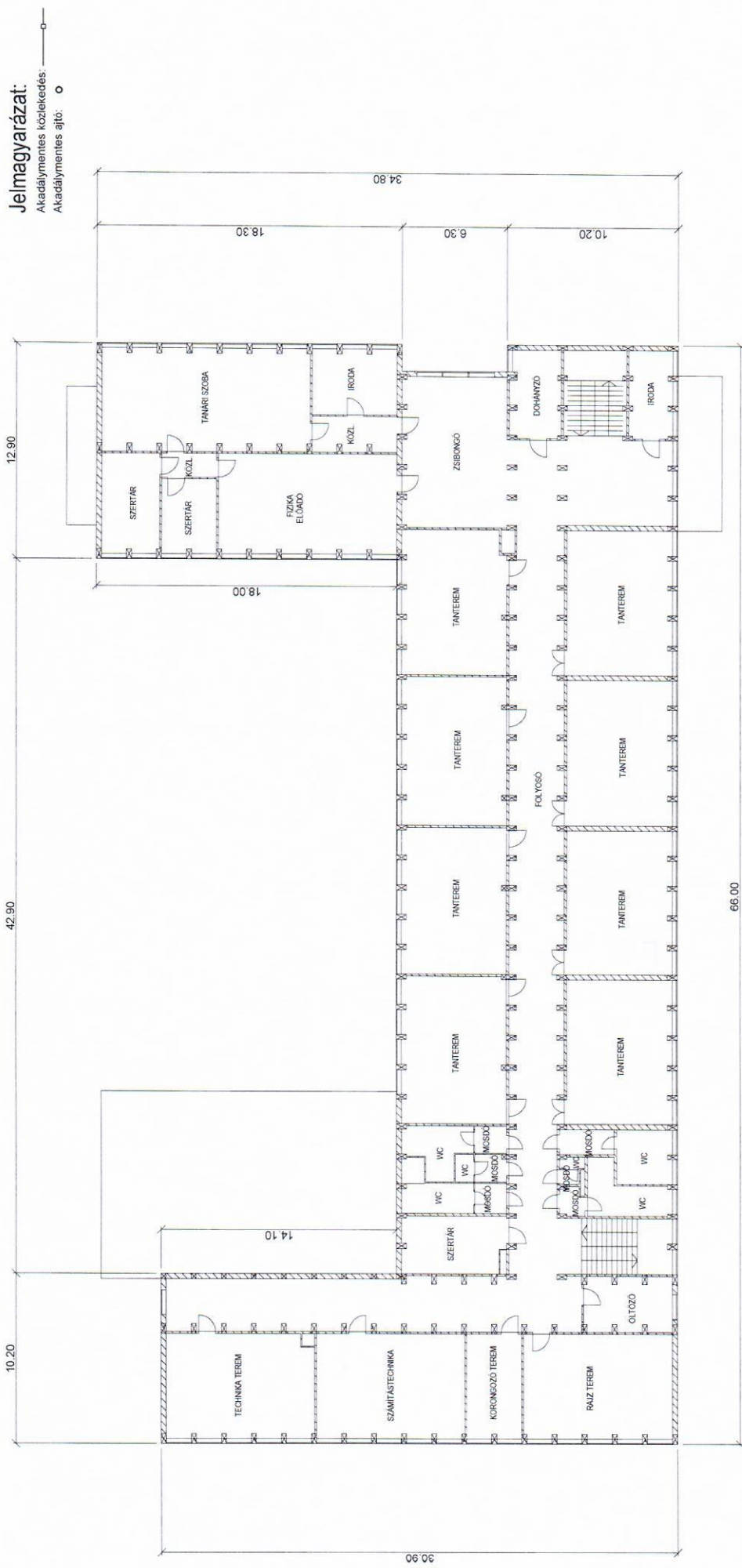
# Jelmagyarázat:

Akadálymentes közlekedés: ————  
Akadálymentes ajtó: ○



# 7. Arany J. általános iskola Földszinti alakraiz



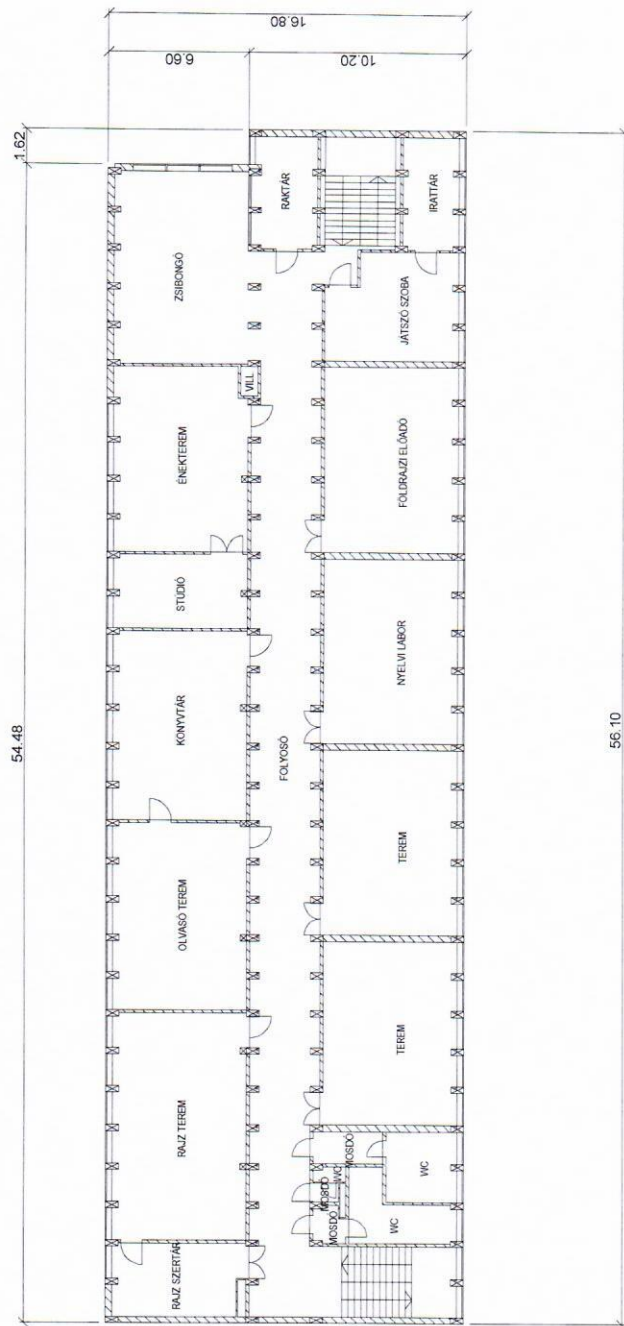


**Jelmagyarázat:**  
 Akadálymentes közlekedés: —○—  
 Akadálymentes ajtó: ○

# 7. Arany J. általános iskola I. emeleti alaprajz

**Jelmagyarázat:**

Akadálymentes közlekedés: —○—  
Akadálymentes ajtó: ○



# 7. Arany J. általános iskola II. emeleti alaprajz



Fotó melléklet 1



főhomlokzat és főbejárat



főhomlokzat és főbejárat



főhomlokzat



utcai oldalhomlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat



villanyóra



kézilabda pálya



**Fotó melléklet 2**



kosárpálya



játszóter



főbejárat



lépcsőház



zsibongó



iroda



iroda



hőleadó



Fotó melléklet 3



kápolna



ebédlő



konyha



konyha



konyha



pince lépcső



pince



tanterem

**Fotó melléklet 4**



vizesblokk



teakonyha



tornatermi folyosó



öltöző



zuhanyzó



kis tornaterem



tornaterem



folyosó



Fotó melléklet 5



tanterem



tanterem



lépcsőház



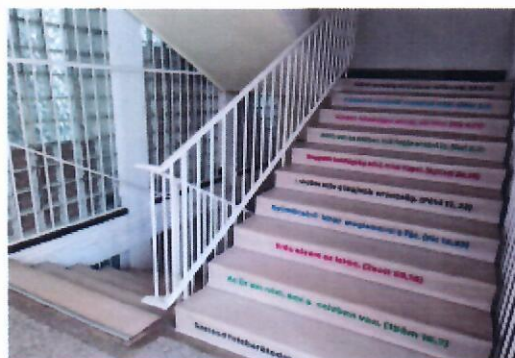
vizesblokk



tanterem



tanterem



lépcsőház



tanterem



Fotó melléklet 6



tanári



tanterem



könyvtár



tanterem



udvar



vizesblokk



lépcsőház



folyosó