



TISZAÚJVÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-010

☎ 49 / 548-011

Honlap: www.tiszaujvaros.hu

E-mail: phivatal@tujvaros.hu



Szám: IX/152-3/2023.

A javaslat előkészítője:

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Magyar Ágnes munkatárs

Bazsó Gábor munkatárs

Készült: 2023. május 2.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

J A V A S L A T

**az Egri Főegyházmegye számára köznevelési feladat ellátásához használatba
adott ingó és ingatlan vagyon ingyenes tulajdonba adására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Tiszaújváros Város Önkormányzata és az Egri Főegyházmegye között 2013. évben „Átadás-átvételi megállapodás” jött létre az Önkormányzat fenntartásában volt Tiszaújvárosi Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Pedagógiai Szakszolgálat nevű köznevelési intézmény Arany János Iskola telephelyének egyházi fenntartásba adásáról. A szerződés alapján az Önkormányzat a tulajdonában lévő tiszaujvárosi belterületi 949 hrsz. alatt felvett és természetben 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan), valamint az Ingatlanban található, vagy ahhoz tartozó, a közfeladat ellátáshoz szükséges ingóságokat az Egri Főegyházmegye birtokába és használatába adta.

Az Országgyűlés 2022. december 7-én elfogadta az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt (a továbbiakban: Eftv.) módosító, az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvényt, melynek indoklása szerint az egyházi köznevelési és szakképző intézményekbe járó gyermekek, tanulók, illetve szüleik jogainak védelme érdekében ez a

törvénymódosítás az egyházi fenntartók számára biztosítani kívánja az állami és önkormányzati tulajdonban lévő épületek és az ezekhez tartozó ingóságok tulajdonjogát mindaddig, amíg ezekben köznevelési, szakképzési tevékenység folyik. A 2022. december 22-én hatályba lépett módosítás eredményeként az Eftv. 13. § (3) bekezdése szerint a jogszabály hatályba lépésekor egyházi fenntartó birtokában (használatában) álló vagyonelemek vonatkozásában a tulajdonjog átruházó szerződést – az egyházi fenntartó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig meg kell kötni. Az egyház erre vonatkozó igényét legkésőbb 2023. február 28-ig be kellett, hogy jelentse a tulajdonosnak.

Az Eftv. 11/A. § (1) bekezdése a tulajdonba adási kötelezettséggel egyidejűleg azt is kimondja, hogy az ingatlan és ingó vagyon, vagy az azok helyébe lépő vagyonelemek tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll az eredeti tulajdonosra akkor, ha

- a) a fenntartó jogutód nélkül megszűnik,
- b) a köznevelési vagy szakképző intézmény megszűnik,
- c) a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
- d) az ingatlanon a nevelési-oktatási feladat ellátása megszűnik.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Ingatlan, valamint az abban található, illetve ahhoz tartozó ingóságok 2022. december 22-én, azaz a törvény módosítás hatálybalépésekor az Egri Főegyházmegye, mint fenntartó birtokában (használatában) álltak, illetőleg állnak jelenleg is. Az egyház a tulajdonjog átruházásra vonatkozó igényét „Nyilatkozat igény bejelentéséről” megnevezésű okiratban, 2023. február 22-én megküldte az önkormányzat részére, ezért az ingatlan és az ingóságok kizárólagos tulajdonjogát a törvény erejénél fogva át kell ruházni az Egri Főegyházmegye részére.

Az ingyenes vagyonátadás önkormányzatra vonatkozó részletes szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) rögzíti. A Nvtv. 13. § (2)-(3) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát

- átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet (az egyházi jogi személy átláthatónak minősül),

- nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet (Eftv. módosítása).

A Nvtv. 13. § (4)-(8) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek – az állam kivételével – eleget kell tennie a következő feltételeknek:

- nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének,
- az átruházott vagyon hasznosításáról évente be kell számolnia a vagyont átadó szervezet felé,
- az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon a törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalomnak kell fennállnia, az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi, az elidegenítési tilalmat a 15 éves határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból,
- amennyiben megállapítást nyer, hogy az ingyenesen tulajdonjogot megszerző fél a célhoz – azaz a köznevelési tevékenységhez – kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni, a jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni,
- a vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelete 19. §-a az önkormányzati vagyon ingyenes átruházásáról rendelkezik, mely szerint az önkormányzati vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak a Nvtv. 13. § (3)-(12) bekezdéseiben foglaltak alapján lehet, melyről minden esetben a Képviselő-testület dönt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingyenes átadás jogi alapját (még nem kötelező jelleggel) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 2019. január 1. napjával hatályba lépő módosítása (Mötv. 108. § (2)-(4) bekezdése) már korábban megteremtette, mely akkor lehetőséget biztosított a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyonnak egyház, egyházi jogi személy részére történő ingyenes átruházására. A Képviselő-testület – élve ezzel a lehetőséggel – 2020. februári ülésén felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy vizsgálja meg az egyházi fenntartású intézmények használatában lévő ingó és ingatlan vagyonelemek ingyenes tulajdonba adásának lehetőségét és feltételeit. Ennek megfelelően a tulajdonba adással kapcsolatos jogszabályi változásokról tájékoztattuk az érintett katolikus és református egyházakat és kértük, hogy nyilatkozzanak az önkormányzati tulajdonban álló, használatukban lévő vagyonelemek ingyenes tulajdonba vételével kapcsolatban.

Ennek eredményeként a Tiszaújvárosi Református Egyházközség használatában lévő vagyonelemek (Kazinczy Ferenc Református Általános Iskola és Óvoda) ingyenes tulajdonba adása a Képviselő-testület 101/2021. (IX.30.) határozatának megfelelően 2021. október 19-én aláírt megállapodások alapján megtörtént.

Tájékoztatom Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Egri Főegyházmegyével is folyamatban voltak a vagyonátadásra vonatkozó egyeztetések, melyek az Eftv. módosításával és az egyház igénybejelentésével most lezárulhatnak.

Az Egri Főegyházmegye használatában lévő vagyonelemek az alábbiak:

Tiszaújvárosi Szent István Katolikus Általános Iskola (fenntartó: 2013. szeptember 1-től az Egri Főegyházmegye):

Ingatlan:

- hrsz: 949, ingatlan területe: 8.903 m²,
- cím: 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12.,
- megnevezése: kivett általános iskola,
- korlátozottan forgalomképes törzsvagyon,
- ingatlan bruttó értéke: 150.016.870 Ft (2023. március 31-én),
- ingatlan nettó értéke: 89.954.966 Ft (2023. március 31-én),
- az ingatlan értékbecslő által megállapított forgalmi értéke (2023. április 19-én):
800.000.000 Ft.

Ingók:

- ingó tárgyi eszközök bruttó értéke összesen: 34.873.527 Ft (2023. március 31-én), mely 3.413 db eszközt jelent,
- ingó tárgyi eszközök nettó értéke összesen: 107.822 Ft (2023. március 31-én),
- az ingó vagyon forgalmi értéke: 8.228.460 Ft (2023. március 31-én).

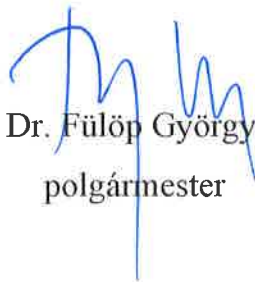
A szerződések tárgyát képező vagyontárgyak tulajdonjogának átruházása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 9/A. pontja alapján közcélú adománynak minősül, ezért adófizetési kötelezettség nem keletkezik.

A vagyonátadás előkészítése során – egyeztetve az Egri Főegyházmegyével – elkészültek az ingatlanra és ingó vagyontárgyakra vonatkozó átruházási szerződés tervezetek, melyeket az előterjesztéshez mellékelünk (1-2. mellékletek). A szerződések végleges aláírása előtt – amennyiben szükségessé válik – a szerződések lényeges feltételeire ki nem ható változtatások leegyeztetése, átvezetése vonatkozásában kérem a Képviselő-testület felhatalmazását.

Fentiek alapján javaslom, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő azon ingó és ingatlan vagyon, melyek oktatási, nevelési feladatok végzése céljából az Egri Főegyházmegye használatába kerültek – az Eftv. 11/A. §-ában foglaltak alapján – a használó által végzett köznevelési feladat ellátása érdekében ingyenesen a használó egyházi jogi személy tulajdonába kerüljenek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a javaslat megvitatására és a határozat elfogadására.

Tiszaújváros, 2023. május 2.



Dr. Fülöp György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Egri Főegyházmegye számára köznevelési feladat ellátásához használatba adott ingó és ingatlan vagyon ingyenes tulajdonba adására vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

- 1./ A Képviselő-testület – figyelemmel az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény 11/A. §-ára – támogatja az Egri Főegyházmegye igénybejelentését az önkormányzat tulajdonában lévő – köznevelési célból az egyház használatába adott – ingó és ingatlan vagyon ingyenes tulajdonba vételére.
- 2./ Az 1./ pontnak megfelelően Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Egri Főegyházmegye részére (székhelye: 3300 Eger, Széchenyi I. u. 1.), mint a Tiszaújvárosi Szent István Katolikus Általános Iskola fenntartójának, köznevelési feladat ellátás céljából, a mellékelt szerződések szerint ingyenesen kizárólagos tulajdonába adja a 2013. augusztus 14-én kelt átadás-átvételi megállapodás szerinti alábbi ingatlant, annak tartozékaival, meglévő építményeivel együtt, valamint az ingatlanhoz tartozó ingóságokkal együtt.

Vagyonelemek:

a) Ingatlan

- hrsz: 949, ingatlan területe: 8.903 m²,
- cím: 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12.,
- megnevezése: kivett általános iskola,
- korlátozottan forgalomképes törzsvagyon,
- ingatlan bruttó értéke: 150.016.870 Ft (2023. március 31-én),
- ingatlan nettó értéke: 89.954.966 Ft (2023. március 31-én),

- az ingatlan értékbecslő által megállapított forgalmi értéke (2023. április 19-én): 800.000.000 Ft.

b) Ingók:

- ingó tárgyi eszközök bruttó értéke összesen: 34.873.527 Ft (2023. március 31-én), mely 3.413 db eszközt jelent,
- ingó tárgyi eszközök nettó értéke összesen: 107.822 Ft (2023. március 31-én),
- az ingó vagyon forgalmi értéke: 8.228.460 Ft (2023. március 31-én).

3./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére, valamint megbízza, meghatalmazza dr. Németh Dezső ügyvédet (székhelye: 3300 Eger, Balassi B. u. 20., KASZ: 36066174) a szerződés ellenjegyzésére, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére, a NAV felé benyújtandó adatlap meghatalmazottkénti aláírására, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, hogy az előterjesztés 1-2. mellékleteként csatolt vagyonátruházási szerződéseket aláírja azzal, hogy a szerződések végleges aláírása előtt – amennyiben szükségessé válik – a szerződés lényeges feltételeire ki nem ható változtatásokról is döntsön.

Felelős: polgármester

jegyző

Határidő: 2023. július 31.

4./ A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az átvevő egyház által elkészített éves beszámolót minden évben terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: jegyző

Határidő: 2038. december 31-ig évente minden év november 30-áig.

Térítésmentes tulajdonba adásról szóló szerződés
- ingatlan vagyonra -

amely létrejött az alulírott helyen és időben,

egyrésztől **Tiszaújváros Város Önkormányzata**
székhelye: 3580 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.
statisztikai számjele: 15726463-8411-321-05
törzskönyvi azonosító száma: 726467
adószáma: 15726463-2-05
képviseli: Dr. Fülöp György polgármester,
mint átadó (a továbbiakban: **Átadó**),

másrésztől **Egri Főegyházmegye**
székhelye: 3300 Eger, Széchenyi I. u. 1.
nyilvántartási száma: 00001/2012-003
adószáma: 19924601-1-10
statisztikai számjele: 19924601-9491-555-10
képviseli: Dr. Ternyák Csaba György egri érsek,
mint átvevő (a továbbiakban: **Átvevő**, Átadó és Átvevő együtt: **Szerződő Felek**) között az
alábbi feltételekkel:

I.

Előzmények

Szerződő Felek között 2013. évben „Átadás-átvételi megállapodás” jött létre az Átadó fenntartásában volt Tiszaújvárosi Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Pedagógiai Szakszolgálat nevű köznevelési intézmény Arany János Iskola telephelyének egyházi fenntartásba adásáról. A szerződés alapján Átadó a tulajdonában lévő tiszaújvárosi belterületi 949 hrsz. alatt felvett és természetben 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan), valamint az Ingatlanban található, vagy ahhoz tartozó, a közfeladat ellátáshoz szükséges ingóságokat Átvevő birtokába és használatába adta.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy az Ingatlan, valamint az abban található, vagy ahhoz tartozó ingóságok 2022. december 22-én, az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Mód. tv.) hatálybalépésekor Átvevő birtokában álltak, illetőleg állnak jelenleg is.

Az Országgyűlés a Mód. tv.-t 2022. december 7-én fogadta el, mely módosítja többek között az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt (a továbbiakban: Eftv.) is, amely szerint, ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, az egyházi fenntartó legkésőbb a feladatátvétel éve június 30-ig benyújtott erre vonatkozó igénye alapján a fenntartói jog átadásával együtt a

köznevelési vagy szakképző intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni.

A jogszabály rendelkezik továbbá arról, hogy a törvény hatálybalépésekor az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést - az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján - haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni. Az erre vonatkozó igényt legkésőbb 2023. február 28-ig be kell jelenteni.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy Átvevő igényét „Nyilatkozat igény bejelentéséről” megnevezésű okiratban, térítvevényes postai küldeményként Átadó részére 2023. február 22-én megküldte, igényét a jogszabályban előírt határidőben előterjesztette.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (2) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon ingyenesen átruházható egyház, egyházi jogi személy hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében.

A fentiekre tekintettel, Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Eftv. 11/A. § (1) bekezdés alapján, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra, .../2023. (... ..) határozatával arról döntött, hogy a Tiszaújváros belterületi 949 hrsz. alatt felvett, 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található ingatlan, valamint az abban található, vagy ahhoz tartozó, Átadó tulajdonát képező ingóságok tulajdonjogát az Egri Főegyházmegye részére térítésmentesen átruházza, továbbá felhatalmazta a polgármestert a szerződés megkötésére.

II.

A Szerződés

1. Átadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Tiszaújváros belterületi 949 hrsz. alatt felvett és természetben 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű Ingatlan. Az Ingatlant 32980/2012.05.10 szám alatt az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. javára vezetékjog terheli.
2. Szerződő Felek az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan értékét 800.000.000,- Ft-ban azaz Nyolcszázmillió forintban állapítják meg. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásával az Átadó akként adja át az Ingatlant, hogy a számviteli nyilvántartásokból a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésének napjával azt kivezeti, így átadja, az Átvevő pedig a számviteli nyilvántartásaiba bevezeti, így átveszi azt.
3. Átadó az Eftv. 11/A. § (1) bekezdés szerint, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésre, a Mötv. 108. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján, Átvevő oktatási közfeladatai, a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. tv. 4. § 14a. pont c) és r) alpontjában meghatározott

általános iskolai nevelés-oktatás, valamint a többi tanulóval együtt oktatható sajátos nevelési igényű tanulók iskolai nevelése-oktatása ellátásának elősegítése céljából, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg térítésmentesen Átvevő tulajdonába adja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlant, valamint az abban található, vagy ahhoz tartozó ingóságokat. Átvevő a térítésmentes tulajdonba adást köszönettel elfogadja, az Ingatlant és ingóságokat tulajdonba veszi.

4. Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy az Átadó tulajdonában lévő ingóságok tulajdonjogának átruházásáról külön okiratban rendelkeznek.
5. Elidegenítési tilalom:
 - 5.1. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (5) bekezdése alapján az Ingatlanon a törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az Átadó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg az Átvevő kérelmezi.
 - 5.2. Jelen szerződés aláírásával Átvevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlant 15 évig nem idegenítheti el, és vállalja, hogy azt a juttatás céljának megfelelően hasznosítja, valamint állagát megóvjaa azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének.
6. **Átadó jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tiszaújváros belterületi 949 hrsz. alatt felvett és természetben 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található ingatlan vonatkozásában – tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – Átvevő 1/1 arányú tulajdonjoga „térítésmentes tulajdonba adás” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
7. Átadó az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan per, – az 1. pontban megjelölt vezetékjogon túli – teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy az Ingatlant semminemű köz-, illetőleg közüzemi tartozás nem terheli.
8. Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy Átvevő az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan birtokában van, így külön birtokbaadási eljárást nem folytatnak le.
9. Átvevő vállalja, hogy a Nvtv. 13. § (4) bekezdés b) pontja szerint az átruházott Ingatlan hasznosításáról évente beszámol az Átadónak.
10. A Nvtv. 13. § (7) és (8) bekezdései alapján Átvevő vállalja, hogy amennyiben megállapítást nyer, hogy a célhoz – azaz a köznevelési tevékenységhez – kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, az Átadó felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszünteti. A határidő elmulasztása

esetén az Átvevő köteles jelen megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkoros jegybanki alapkamattal növelt összegét az Átadó felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni vagy az Átadó a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

11. Átadó akként nyilatkozik, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, míg Átvevő akként nyilatkozik, hogy a Magyar Katolikus Egyház 0001/2021-003 számon nyilvántartásba vett belső egyházi jogi személye, a Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek szerződéskötésének, tulajdonjog elidegenítési, illetve szerzési képességének akadálya nincs.
12. Átvevő kijelenti, hogy 2022. évben – a földhivatali eljárást megelőző naptári évben – folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után társasági adó fizetésére, illetve eredménye után költségvetési befizetésre nem volt kötelezett, erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján illetékmentesség, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B. § (1) bekezdés e) pontja alapján díjmentesség illeti meg.
13. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján – figyelemmel arra, hogy nem ellenérték fejében történő tulajdon-átruházásra kerül sor – nincs szükség energetikai tanúsítvány készítésére és átadására.
14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben, a felek adatszolgáltatása az általuk a Pmt. szabályai szerint személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik. Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a szerződés aláírása során az általuk jogszerűen képviselt szervezet nevében járnak el. Szerződő Felek képviselői jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, egyéb módon rögzítse, és adataikat kezelje. Eljáró ügyvéd Felek adatait a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
15. Az egyes rendelkezések érvénytelensége esetén a szerződés többi része érvényes marad. Felek az érvénytelen rendelkezést hatályos, gazdaságilag lehetőség szerint egyenértékű rendelkezéssel pótolják.

16. Felek rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 9/A. pont alapján közcélú adománynak minősül. Ezen jogszabályhely c) alpontja alapján kiállított igazolás jelen megállapodás mellékletét képezi.
17. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Átvevővel fennálló, Ingatlanra vonatkozó, a Feleknél 2013. augusztus 9-én, illetve 2013. augusztus 14-én kelt használatba adási megállapodás hatályát veszti.
18. Szerződő Felek hozzájárulnak jelen szerződés tartalmi elemeinek nyilvánosságra hozatalához.
19. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Németh Dezső ügyvédet (székhelye: 3300 Eger, Balassi B. u. 20., KASZ: 36066174), hogy az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos szükséges intézkedéseket tegye, a NAV felé benyújtandó adatlapot meghatalmazottként aláírja. Dr. Németh Dezső ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 darab eredeti példányban helybenhagyólag aláírják.

Tiszaújváros, 2023.

Eger, 2023.

ÁTADÓ

ÁTVEVŐ

Tiszaújváros Város Önkormányzata
/képv.: Dr. Fülöp György polgármester/

Egri Főegyházmegye
/képv.: Dr. Ternyák Csaba György érsek/

Átadó részéről jogi ellenjegyző:

Tiszaújváros, 2023. évi hó napján

Dr. Juhos Szabolcs
jegyző

Átadó részéről pénzügyi ellenjegyző:

Tiszaújváros, 2023. évi hó napján

Makrányiné Tamási Tünde
osztályvezető

Ellenjegyzem:

Eger, 2023.

dr. Németh Dezső

ügyvéd

/3300 Eger, Balassi B. u. 20., KASZ: 36066174/

Térítésmentes tulajdonba adásról szóló szerződés
- ingó vagyona -

amely létrejött az alulírott helyen és időben,

egyrésztől **Tiszaújváros Város Önkormányzata**

székhelye: 3580 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

statisztikai számjele: 15726463-8411-321-05

törzskönyvi azonosító száma: 726467

adószáma: 15726463-2-05

képviseli: Dr. Fülöp György polgármester,

mint átadó (a továbbiakban: **Átadó**),

másrészről **Egri Főegyházmegye**

székhelye: 3300 Eger, Széchenyi I. u. 1.

nyilvántartási száma: 00001/2012-003

adószáma: 19924601-1-10

statisztikai számjele: 19924601-9491-555-10

képviseli: Dr. Ternyák Csaba György egri érsek,

mint átvevő (a továbbiakban: **Átvevő**, Átadó és Átvevő együtt: **Szerződő Felek**) között az alábbi feltételekkel:

I.

Előzmények

Szerződő Felek között 2013. évben „*Átadás-átvételi megállapodás*” jött létre az Átadó fenntartásában volt Tiszaújvárosi Általános Iskola, Alapfokú Művészeti Iskola és Pedagógiai Szakszolgálat nevű köznevelési intézmény Arany János Iskola telephelyének egyházi fenntartásba adásáról. A szerződés alapján Átadó a tulajdonában lévő tiszaújvárosi belterületi 949 hrsz. alatt felvett és természetben 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található, „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan), valamint az Ingatlanban található, vagy ahhoz tartozó, a közfeladat ellátáshoz szükséges **ingóságokat** Átvevő birtokába és használatába adta.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy az Ingatlan, valamint az abban található, vagy ahhoz tartozó **ingóságok** 2022. december 22-én, az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Mód. tv.) hatálybalépésekor Átvevő birtokában álltak, illetőleg állnak jelenleg is.

Az Országgyűlés a Mód. tv.-t 2022. december 7-én fogadta el, mely módosítja többek között az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt (a továbbiakban: Eftv.) is, amely szerint, ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, az egyházi fenntartó legkésőbb a feladatátvétel

éve június 30-ig benyújtott erre vonatkozó igénye alapján a fenntartói jog átadásával együtt a köznevelési vagy szakképző intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló **ingó** és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni.

A jogszabály rendelkezik továbbá arról, hogy a törvény hatálybalépésekor az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést - az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján - haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni. Az erre vonatkozó igényt legkésőbb 2023. február 28-ig be kell jelenteni.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy Átvevő igényét „Nyilatkozat igény bejelentéséről” megnevezésű okiratban, térítvényes postai küldeményként Átadó részére 2023. február 22-én megküldte, igényét a jogszabályban előírt határidőben előterjesztette.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (2) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon ingyenesen átruházható egyház, egyházi jogi személy hitéleti feladatai elősegítése vagy az általa végzett állami – így különösen oktatási, szociális, család-, gyermek- és ifjúságvédelmi, kulturális – feladatok ellátásának elősegítése érdekében.

A fentiekre tekintettel, Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Eftv. 11/A. § (1) bekezdés alapján, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra, .../2023. (... ..) határozatával arról döntött, hogy a Tiszaújváros belterületi 949 hrsz. alatt felvett, 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12. szám alatt található ingatlan, valamint az abban található, vagy ahhoz tartozó, Átadó tulajdonát képező **ingóságok** tulajdonjogát az Egri Főegyházmegye részére térítésmentesen átruházza, továbbá felhatalmazta a polgármestert a szerződés megkötésére.

II.

A Szerződés

1./ A szerződés tárgyát képező ingóságok:

A szerződő felek rögzítik, hogy az Átadó kizárólagos tulajdonát képezik a Tiszaújváros belterület 949 hrsz. alatt felvett, 3580 Tiszaújváros, Rózsa út 12/A-12. szám alatti ingatlanban található vagy ahhoz tartozó és átvevő használatában lévő ingó eszközök (a továbbiakban: Ingók). A vagyontárgyak tételes felsorolását a szerződés 1. sz. mellékletét képező vagyonelemtár tartalmazza (elektronikus adathordozón).

2./ Átadó kijelenti és szavatolja, hogy a 1./ pontban megjelölt Ingók per-, teher- és igénymentesek, azt adók, vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik és azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az Átvevő általi megszerzését kizárná vagy korlátozná. A vagyon jelenleg is az Átvevő használatában van, ezért azt ismeri, megtekintette.

- 3./ A Felek megállapodnak abban, hogy az **Átadó** 1./ pontban körülírt Ingókat jelen szerződés aláírásával térítésmentesen **Átvevő tulajdonába adja**, illetve **Átvevő tulajdonba veszi** oly módon, hogy az Átadó számviteli nyilvántartásokból jelen szerződés aláírásával azt kivezeti, így átadja, az Átvevő pedig a számviteli nyilvántartásaiba bevezeti, így átveszi azt.
- 4./ A térítésmentes átadás tárgyakul szolgáló vagyon forgalmi értékét Felek mindösszesen 8.228.460,- Ft-ban, azaz Nyolcmillió-kettőszázhuszonnyolcezer-négyszázhatvan forintban rögzítik.
- 5./ Az Ingók birtokbaadása már korábban megtörtént az Ingókra vonatkozó, a Feleknél 2013. augusztus 9-én, illetve 2013. augusztus 14-én kelt használatba adási megállapodás alapján.
- 6./ Átadó akként nyilatkozik, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, míg Átvevő akként nyilatkozik, hogy a Magyar Katolikus Egyház 0001/2021-003 számon nyilvántartásba vett belső egyházi jogi személye, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek szerződéskötésének, tulajdonjog elidegenítési, illetve szerzési képességének akadályja nincs.
- 7./ Átvevő vállalja, hogy a Nvtv. 13. § (4) bekezdés b) pontja szerint az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol az Átadónak.
- 8./ A Nvtv. 13. § (7) és (8) bekezdései alapján Átvevő vállalja, hogy amennyiben megállapítást nyer, hogy a célhoz – azaz a köznevelési tevékenységhez – kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, az Átadó felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszünteti. A határidő elmulasztása esetén az Átvevő köteles jelen megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét az Átadó felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbérként megfizetni, vagy az Átadó a nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.
- 9./ Felek rögzítik, hogy az Eftv. 11/A. § (1) bekezdés alapján – az ott felsorolt esetekben – a vagyon tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll Átadóra.

Vegyes és záró rendelkezések

- 10./ Felek rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képező Ingók tulajdonjogának átruházása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 9/A. pont alapján közcélú adománynak minősül. Ezen jogszabályhely c) alpontja alapján kiállított igazolás jelen megállapodás mellékletét képezi.

- 11./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés mindkét szerződő fél aláírása napján lép hatályba.
- 12./ Az egyes rendelkezések érvénytelensége esetén a szerződés többi része érvényes marad.
Felek az érvénytelen rendelkezést hatályos, gazdaságilag lehetőség szerint egyenértékű rendelkezéssel pótolják.
- 13./ Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Átvevővel fennálló, Ingókra vonatkozó, a Feleknél 2013. augusztus 9-én, illetve 2013. augusztus 14-én kelt használatba adási megállapodás hatályát veszti.
- 14./ Szerződő Felek hozzájárulnak jelen szerződés tartalmi elemeinek nyilvánosságra hozatalához.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, 6 darab eredeti példányban helybenhagyólag aláírják.

Tiszaújváros, 2023.

Eger, 2023.

ÁTADÓ

ÁTVEVŐ

Tiszaújváros Város Önkormányzata
/képv.: Dr. Fülöp György polgármester/

Egri Főegyházmegye
/képv.: Dr. Ternyák Csaba György érsek/

Átadó részéről jogi ellenjegyző:

Tiszaújváros, 2023. évi hó napján

Dr. Juhos Szabolcs
jegyző

Átadó részéről pénzügyi ellenjegyző:

Tiszaújváros, 2023. évi hó napján

Makrányiné Tamási Tünde
osztályvezető

Ellenjegyzem:

Eger, 2023.

dr. Németh Dezső

ügyvéd

/3300 Eger, Balassi B. u. 20., KASZ: 36066174/

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 értékbéslés fordulónapja:

2023. április 19.

Heves Megyei Ingatlanvagyron-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, m2:	8 903
Felépítmény (nettó) területe, m2:	3 870
Felépítmény hasznos (redukált) ter., m2:	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

Forgalmi érték mindösszesen:	800 000 000 Ft
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 Értékbecsítő 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

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

Értékelés érvényessége: 90 nap

Forgalomképesség: forgalomképes

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

Széljegyen 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 bejárással 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, Oslárral 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 területrészt lakatlannak 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 km² Tiszaújváros kedvező földrajzi fekvéssel bír, összekapcsoló szerepet játszik három nagyváros, Miskolc, Debrecen és Nyíregyháza között. A tiszaújvárosi térség domborzatai 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 „tiszaúvárázást”, mely egy évről évre visszatérő látványosság. A város külső részéhez tartozik a Tisza-sziget, 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 nevét 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 tiszaújvárosi 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 találhatók.

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 közműórák biztosítottak, a hálózatok üzemképesek.

Áramellátás

Az épületeken belül az áramellátás biztosított. Napelemes rendszere van.

Vízhálózat:

A víz települési hálózatról kiépített

Melegvíz előállítás

Távmelegvíz.

Fűtés

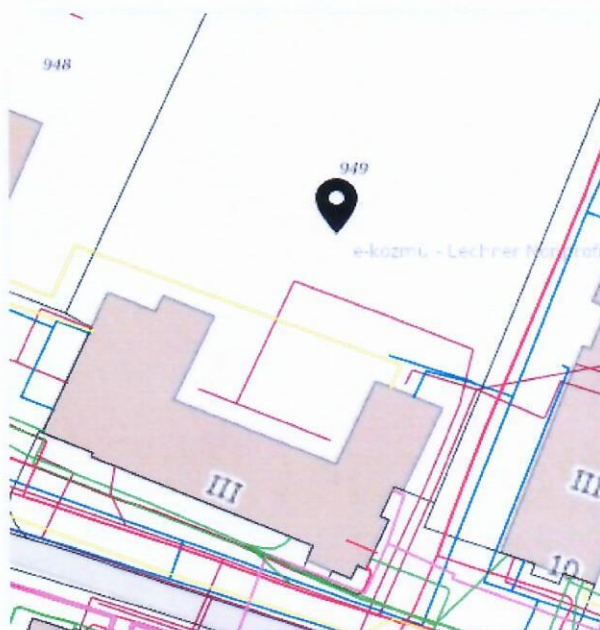
Távfűtés radiátoros hőleadással.

Szennyvízhálózat

A szennyvízelvezetés települési hálózaton keresztül távozik.

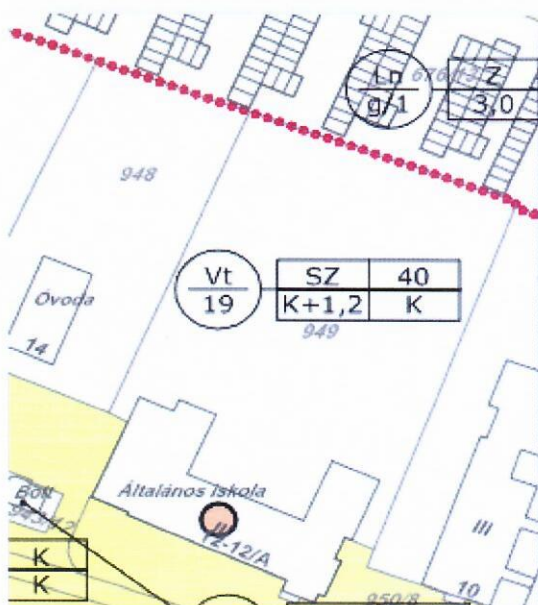
Hulladékkezelés

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) üzemanyag-töltő állomás sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben

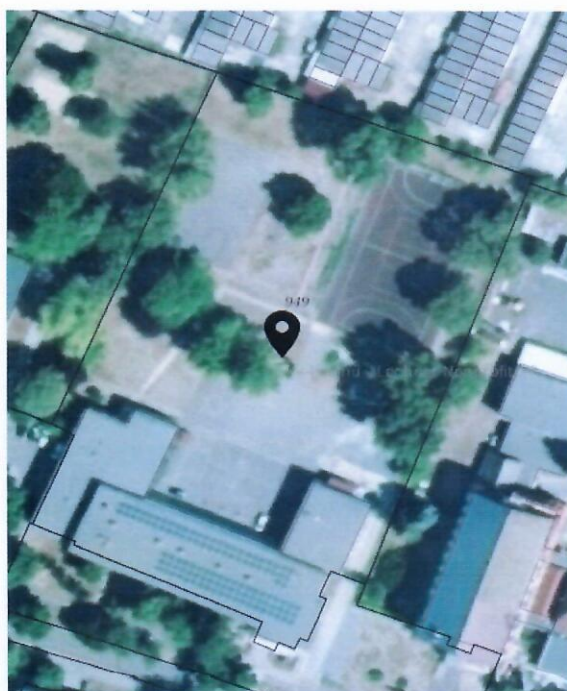
Beépítési mód: Szabadon álló

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 tantermeket 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 fűtőrendszer 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 ÉRTÉKELESI 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 ingatlannal 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 vagyonerőtelési 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 ingatlant 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 kockázatok, 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 értéknek 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 ingatlant 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 összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant 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 összehasonlításon 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 m² 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 fűtés
- 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 egységre 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 építészekkel folytatott beszélgetések során kaptuk, vagy hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak (EKS).

Értécsökkenés

A halmozott értécsökkenés az újra-előállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonértékelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értécsökkenésnek, 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 értécsökkenésnek 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 értécsökkenés 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 m²-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 rendeltetésszerű 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 nyolcszázötvenmillió 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 MEGKÖZELÍTÉSSSEL 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 nyolcszázötvenmillió forint

Hozamszámításon alapuló megközelítés:

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevételestermelő 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 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		800 000 000 Ft		

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 Szel 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 m2

Albetét esetén a terület: m2

Földszint	Teljes alapt.	Elhelyezkedés	Redukálás	Red. ter., m2
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
	1298,16			1298,16

I.emelet	Teljes alapt.	Elhelyezkedés	Redukálás	Red. ter., m2
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
	1326,48			1221,24

II.emelet	Teljes alapt.		Elhelyezkedés	Redukálás	Red. ter., m2
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
	832,48				729,53

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

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

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 pillérvázazás szendvicspaneles és téglakörítőfalakkal	két albetéttel rendelkező téglalapítvány 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
Értékbefolyásoló tényezők						
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
Korrekciós tényezők						
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					
Becsült érték (Ft):	799 575 225					
Becsült érték kerekítve (Ft):	800 000 000					

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 Tompai utca	Tiszaújváros Kőszegi út	Tiszaújváros Tompai utca
ingatlan jellege	kivett általános iskola	belterületi építési telek	belterületi építési telek	belterületi építési telek
telek területe (m2)	8 903	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/m2)		17 479	20 111	17 414
Értékbefolyásoló tényezők				
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
Korrektíós tényezők				
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
Korrigált egységár (Ft/m2)		16 216	16 962	16 156
kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m2):	16 445			
Becsült érték (Ft):	146 000 000			

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

Épület/építmény:		Terület m2	Pótlási érték Ft/m2	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
Épületek összesen:		3457					664 148 566
Építmények összesen:							664 148 566
		8903	16 445				146 000 000
Területek összesen:							146 000 000
Mindösszesen (Ft):							810 148 566
Mindösszesen kerekítve(Ft):							810 000 000

B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3580 Tiszaújváros Erzsébet tér 24.

Oldal: 1/1

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. vezetékrendszer az ingatlan területéből 3 m2-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

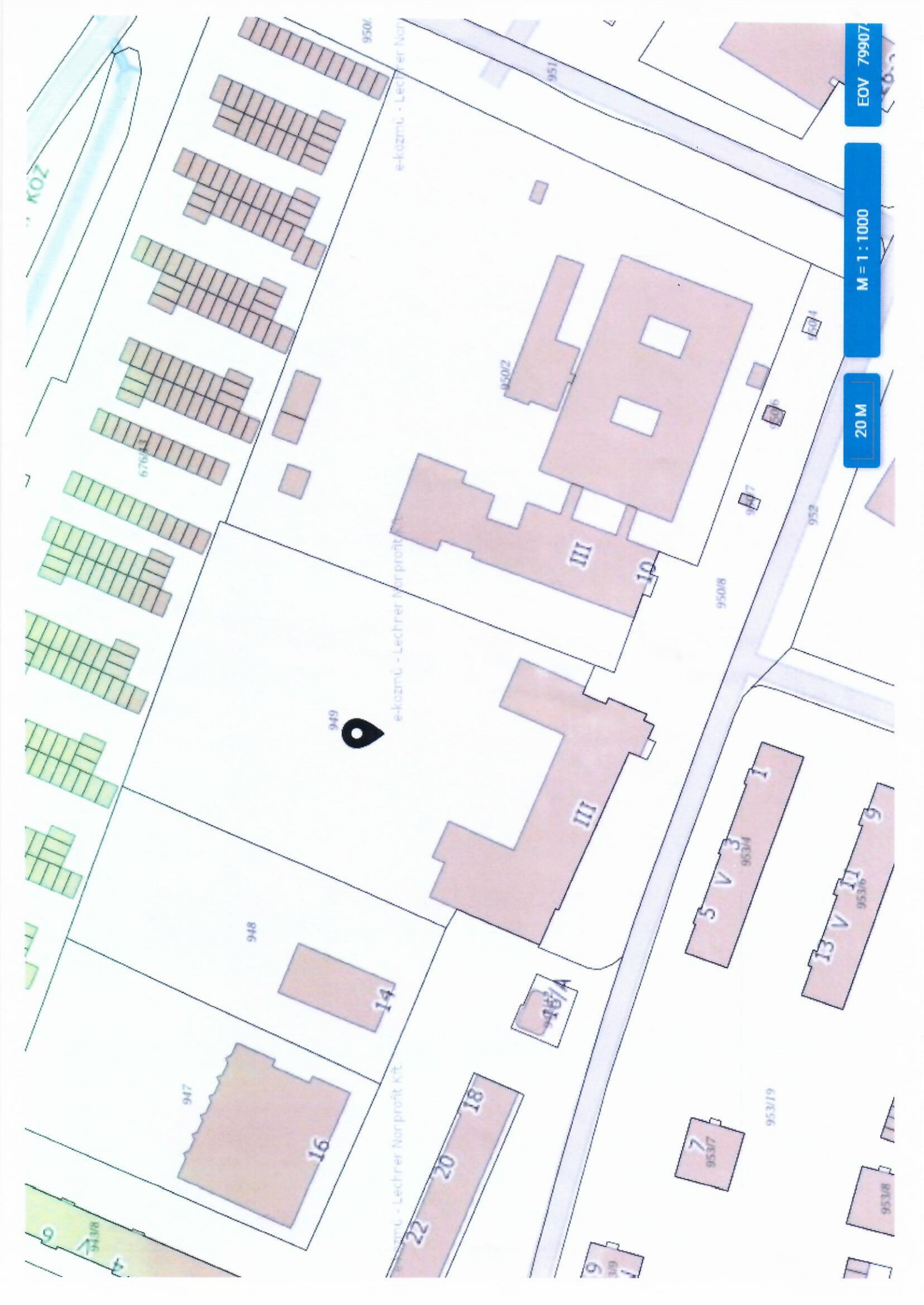
A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez a tulajdoni lap egyház részére került kiadásra.

... 2023.02.16

Bartók Miklós

TULAJDONI LAP VÉGE







948

949

e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.

14

948/12

16/A

III

III

10

950/8

950/7

953/4

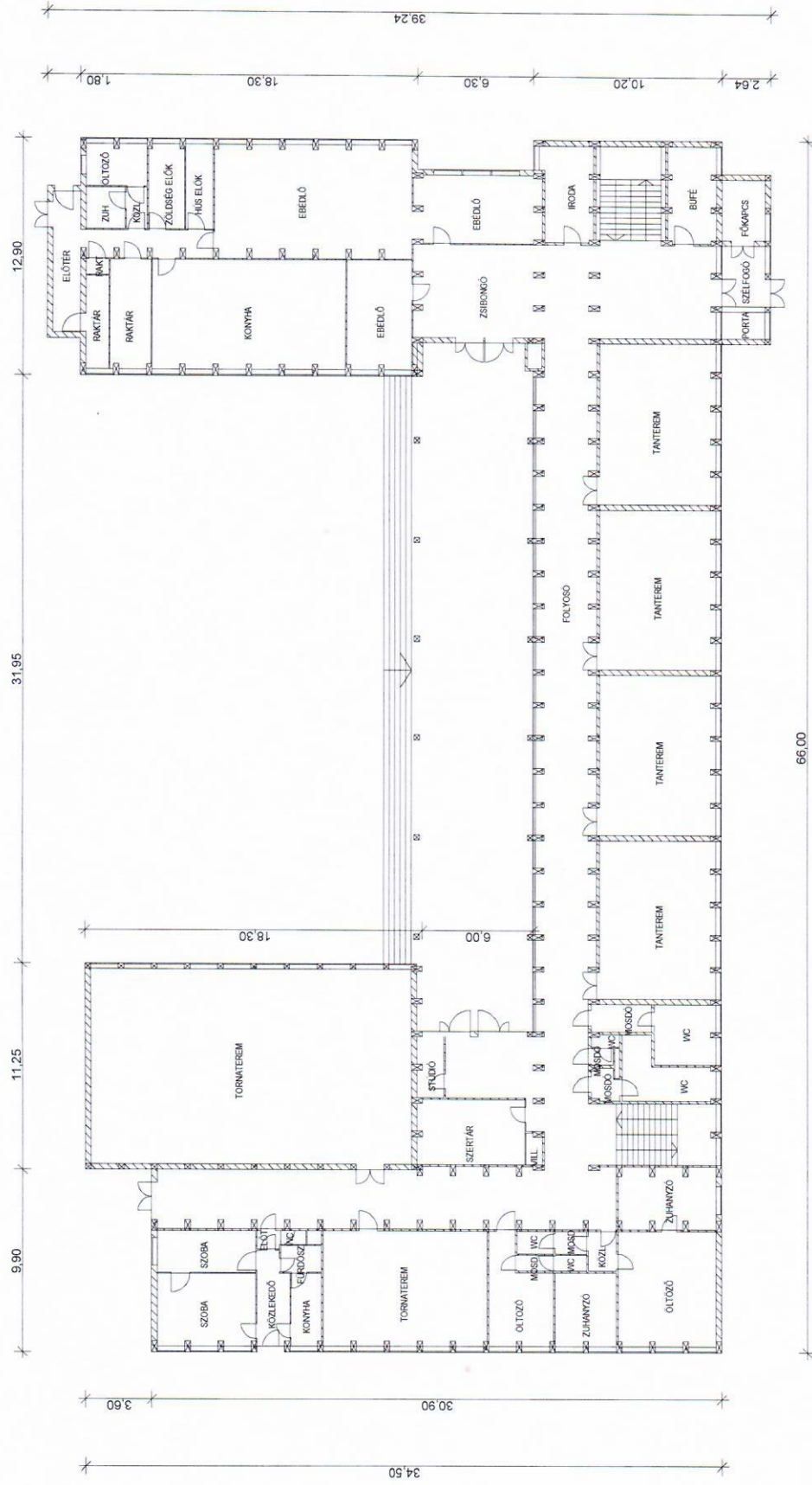
5

V

3

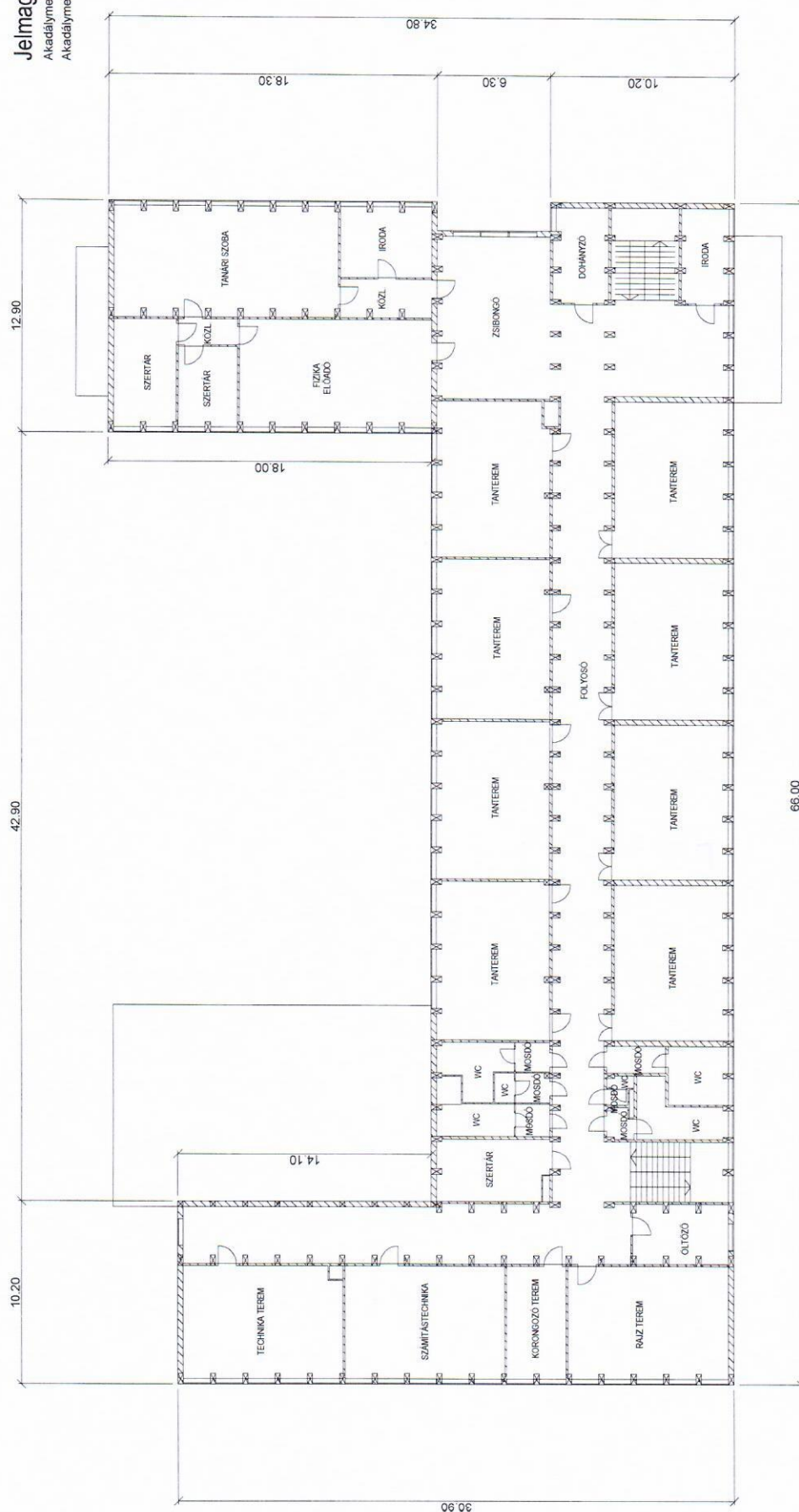
1

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



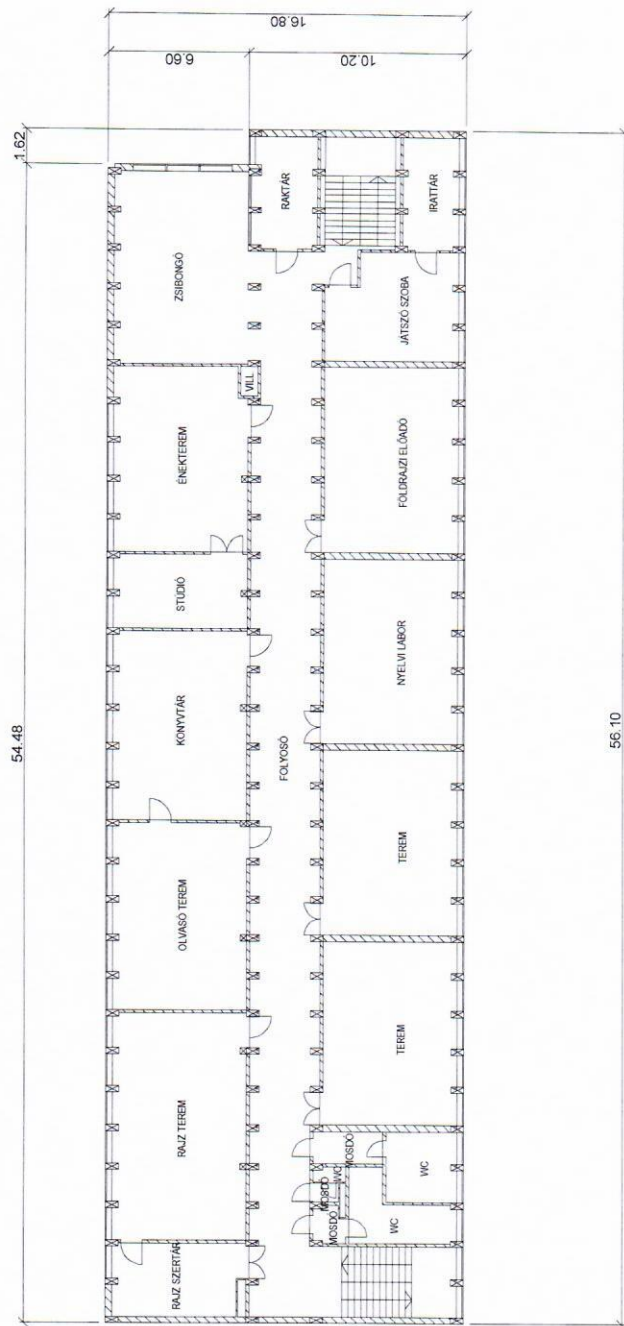
7. Arany J. általános iskola Földszinti alakraiz

Akadálymentes közlekedés: — ☐ —
Akadálymentes ajtó: ☐



7. Arany J. általános iskola
I. emeleti alakraíz

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



játszótér



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

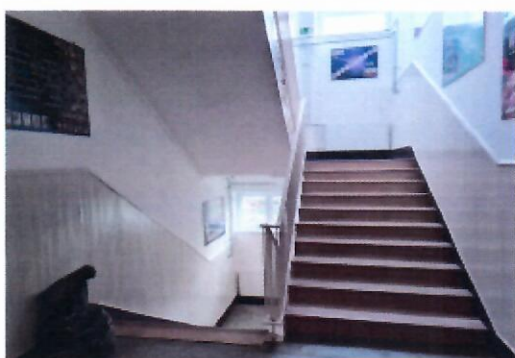
Fotó melléklet 5



tanterem



tanterem



lépcsőház



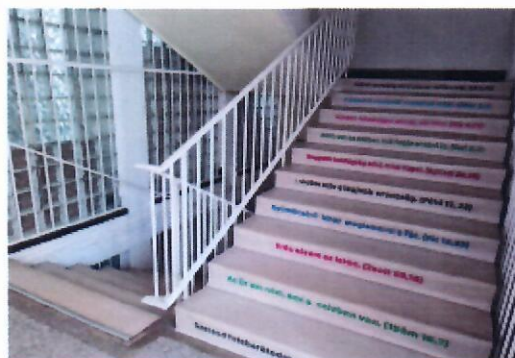
vizesblokk



tanterem



tanterem



lépcsőház



tanterem

Fotó melléklet 6



tanári



tanterem



könyvtár



tanterem



udvar



vizesblokk



lépcsőház



folyosó