

HIV/22884 - 1/2021

Kazincbarcika, Jószerencsét u.

(hrsz.: 1083/12)

„középiskola”

I N G A T L A N

F O R G A L M I

É R T É K B E C S L É S E

Kazincbarcika, Jószerencsét u. Hivatal	
Értékelési dátum: 2021 DEC 16.	Értékelési szám: 36046/2021
Állapot: 2021 DEC 16.	Állomány: HIV/22884 - 1/2021
Mellékelés:	Ellátó ügyművezető: N. Gy. Tibor



A szakvélemény 12 számozott oldalt tartalmaz.
Készült: 2021. november 23-án, 3 példányban.

**KAZINCBARCIKA, Jószerencsét u.
(HRSZ.: 1083/12)
„középiskola” INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

TARTALOM

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

- 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
 - 2.1. Az ingatlan adatai
 - 2.2. Adatszolgáltatás
 - 2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

- 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
 - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
 - 3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése
 - 3.3. A forgalmi érték meghatározása

- 4. MELLÉKLETEK**
 - térképmásolat (2021.10.25.)
 - tulajdoni lap másolat (2021.10.25.)
 - fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás adatai	
Megbízó	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Megbízó címe	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.sz
Ingatlan adatai	
Ingatlan címe	3700 Kazincbarcika, Jószerencsét u.
Ingatlan megnevezése	középiskola
Ingatlan helyrajzi száma	1083/12
Tulajdonosok	Tulajdoni lap szerint
Tulajdonosok címe	Tulajdoni lap szerint
Telek területe	1540 m ²
Jelenlegi funkció	középiskola
Közmű ellátottság	elektromos energia, távhő, gáz, víz, szennyvíz
Értékelés adatai	
Értékelés célja	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2021.11.23.
Értékelés érvényessége	90 nap
Helyszíni szemle időpontja	2021.11.17.
Megállapított nettó forgalmi érték:	50.700.000,- Ft, azaz ötvenmillió -hétszáz ezer forint.
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értébecslő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el. Az értébecslő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értébecslő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. az értébecslőé.

Miskolc, 2021.11.23.



Erki Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
igazságügyi szakértő-jelölt
n.sz. 401

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, Jószerencsét u.
Tulajdonos:	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Helyrajzi szám:	1083/12
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	középiskola
Telek terület:	1540 m ²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolat (2021.10.25.)
- tulajdoni lap másolat (2021.10.25.)

Az értékbecslés az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2021. november 17-i helyszíni szemle és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációkat leellenőriztem és azokat jónak találtam.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyal bír. Terhelési bejegyzés a tulajdoni lapon nem szerepel.

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése

A település bemutatása¹

Kazincbarcika Borsod-Abaúj-Zemplén megye harmadik legnépesebb városa. A Bükk-hegység északkeleti lábánál, a Sajó völgyében fekszik. 1947-ben közigazgatásilag összevont Sajókazinc és Barcika (mely a következő évben a Kazincbarcika nevet vette fel), valamint az építkezések által (1954) érintett Berente alkotta az új város vázát. Vegyipara Európa szerte jelentős.

A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A helyi kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a régióba folyamatosan betelepülő multicégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

A településhez kapcsolódó adatok:

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)
Rang: város

¹ forrás: www.wikipedia.hu

Területe: 36,64 km²

Lakosság száma (2018): 28 337 fő

Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlan Kazincbarcika belterületén a belváros központjától keleti irányban, a 26. sz. út irányából közelíthető meg. Az ingatlan közvetlenül körforgalmi csomópont mellett, a SPÁR áruházzal szemben, közlekedési csomópontban épült.

Megközelítése tömegközlekedéssel és gépjárművel egyaránt jó.

Az ingatlan környezete rendezett, az utcakép folyamatosan fejlődik. Déli és északi oldalról társasházak, keleti oldalról közút, nyugatról az értékelt ingatlanhoz hasonló épület határolja.

A telek leírása

A több kiszögeléssel rendelkező, „L” alakhoz hasonlítható alakú telket minden oldalról közterület határolja. Az ingatlan kerített, kötött talajjal, sík felszínnel rendelkezik.

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

A telek területe: 1540 m².

Közművek: víz, villany, szennyvízcsatorna, gáz, távhő.

Az ingatlan rendelkezik valamennyi közműellátással.

Az épület bemutatása

Az értékelt ingatlan eredendően középiskolának épült az 1950-es években. Hasznosítása az eredeti funkció szerint történt, de már több éve üresen áll. Az épület egy részét bérlő által hasznosították a korábbi években, ott kisebb belső átalakítások történtek a helyiségcsoportok összevonásával.

A téglalap alakú alaprajzi kialakítású épület fsz + 2 emelet szinten épült. Az északi oldalon van a lépcsőház, középfolyosós kialakítású alaprajzi elrendezéssel. A földszinten került kialakításra a tornaterem, öltözőkel. Az emeleten a korábbi tantermek, WC csoportok és egyéb helyiségek kerültek kialakításra.

Az épület elhelyezkedése kedvező, jó a megközelítése. Kialakítása az ingatlan nyilvántartási megnevezésnek (használati módnak) megfelelő. Alaprajzi elrendezése, szabályozási előírása alapján további ingatlanfejlesztési, bővítési, funkcióváltási lehetőség van.

A homlokzati nyílászárók fa szerkezetű ablakok, nem hőszigetelt üvegezéssel, a belső ajtók fa szerkezetűek. Távfűtéssel rendelkeznek, a melegvíz ellátása is távhőtől volt biztosítva.

A homlokzat burkolata kőporos vakolat, belső falburkolat vakolt, festett, csempézett + festett, a helyiségek padlózata kerámia és parketta burkolattal ellátott.

Az épület belső kialakítása, megjelenése az építéskori szokásokat mutatja. A rendszeres karbantartás a funkció szerinti használat idejében elvégzésre került, a főbb szerkezeti elemek eredeti állapotukban vannak. Legutolsó felújítás 1993 évben történt.

Az épület hasznos alapterülete: 730 m².

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztuk, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Az alkalmazott módszer leírása:

Piaci érték definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

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

3.2. A piaci forgalmi érték ismertetése

A piaci forgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A piaci forgalmi érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, vagy kínálati adatok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Költségalapú módszer:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

3.3. A forgalmi érték meghatározása

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon jelenleg elvétve található. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására átlagos piaci kereslet jelentkezik. Az ingatlan

szabályozási előírása több funkcióra ad lehetőséget a befektetői igények alakulása szerint, ahol teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlító adatok

forrás: ingatlan.com

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.sz	Hasonlító adat 2.sz	Hasonlító adat 3.sz
az ingatlan címe:	Jószerecsét u	Miskolc Percés	Miskolc, Búza tér 4	Tiszaújváros, Munkácsy u. 20.
funkció	középiskola	általános iskola	üzlet helyiség	iskola
telek területe (m2)	1 540	2 634	914	300
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m2)	730	1 131	450	900
ajánlat ára (Ft)		82 900 000	80 000 000	179 000 000
ajánlat ideje (év)		2021	2012	2020
ajánlat jellege		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
hivatkozási szám		32462504	27764249	27764249
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		73 298	177 778	198 889
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		ajánlat	adás-vétel	ajánlat
ajánlat ideje		azonos	azonos	azonos
elhelyezkedés		jobb	jobb	hasonló
környezet		jobb	hasonló	hasonló
épületállomány nagysága		nagyobb	kisebb	kisebb
az épület kora, kialakítása		hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot		rosszabb	rosszabb	rosszabb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektív tényezők				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,95	0,95	0,95
földrajzi elhelyezkedés		1	1	1
környezet		1	1	1
alapterület nagysága		1,1	0,8	0,9
műszaki állapot		0,65	0,61	0,6
az épület kora, kialakítása		1	1	1
telken lévő fekvés		1	1	1
felszereltség		1	0,9	0,9
funkció		1	0,9	1
Korrigált egységár (Ft/m2)		49 788	66 758	91 827
Hasonlító átlagár (Ft/m2)	69 458			
Becsült érték	50 704 107			
Becsült érték kerekítve	50 700 000			

Térképmásolat

B-A-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

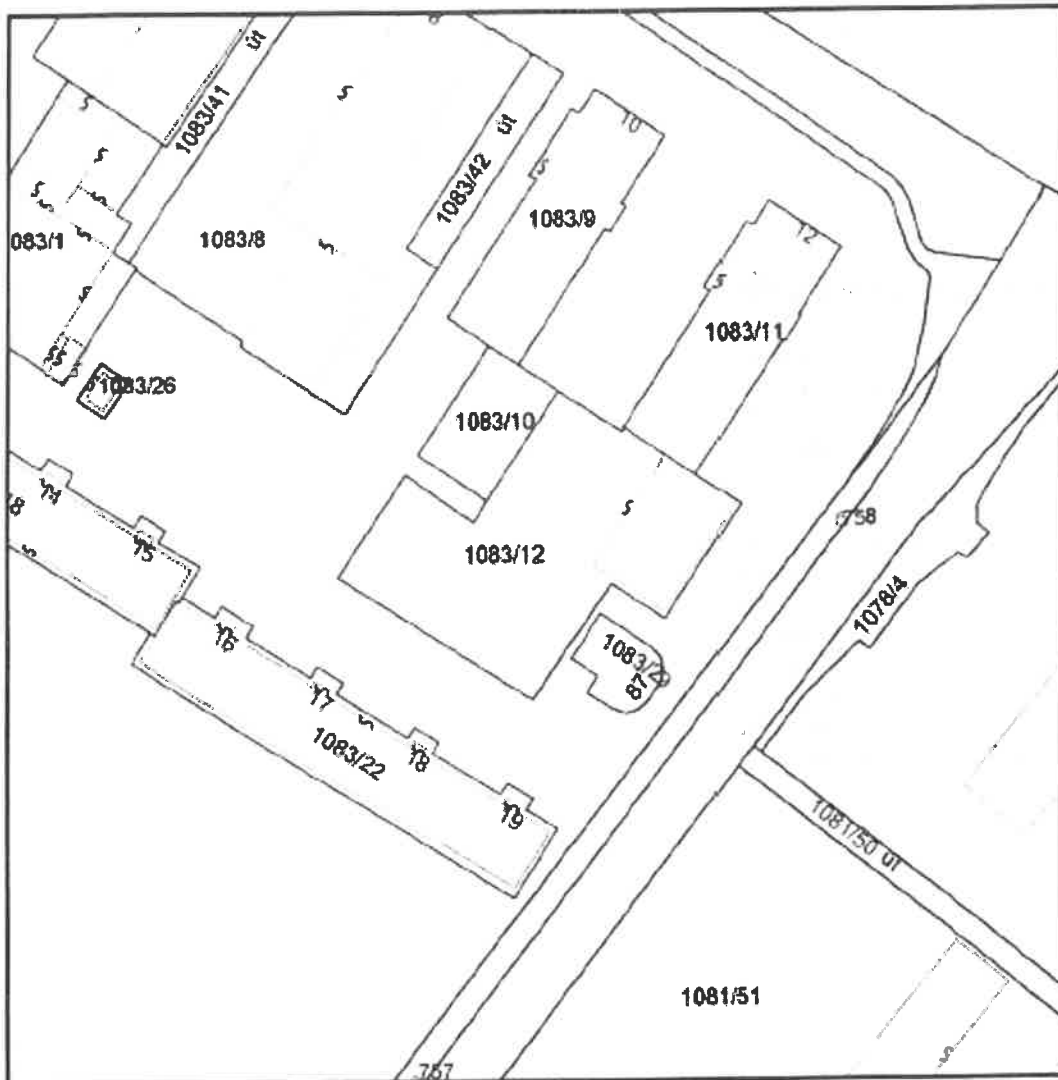
2021.10.25 13:04:14

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA bekezdés: 1083/12

Megrendelés szám: 7/1643/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 22088880002021



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

Tulajdoni lap másolat

3030520211025123952qq-1-131930209.pdf (JPG)

https://www4.takarnet.hu/tul/lap/SU50520211025123952qq-151930

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földosztály
3789 Erdőnyírván utca 52/A.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Hitelesítés szám: 3030549959/2021
2021. 10. 25KAZINCBARCIKA
Bétközség 1083/12 helyrajzi szám

Szélesség: 57

LEÍRÉS	
Földrajzi területi változás dátum:	200 (m2) terület határoza: 36264/1994.04.
1. Az ingatlan adatai:	
Airtól mért terület	terület hat. jog. azonosító adatai
Művelési ág/terület megnevezése/	HA #2 K.E.I.I.I. 887. hat. jog. azonosító K.E.I.I.I.
Kivett községi adó	0 1540 0

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 3603/1993
jogtul: jogtuláról
jogtulár: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VASZAR ÖSSZEKAPCSOLÓ
cím: 3790 KAZINCBARCIKA Pócsa tér 4.
bírósági: 15726456

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 36264/1994.04.05

Önálló szabványos bejegyzés az ingatlan beírása 1251. sz. al. előkezdett az 1083/20 hrsz területéből.

4. bejegyző határozat, érvényes idő: 30436/2/2017/0002.12.27

Tulajdonjog fenntartással történt átadás terület határozat: 42615/2014.12.04

jogtulár:
név: HÖRNER PLAN CENTER ORTAFÉLT, BEKÖZÖNÖSÍTŐ ÉS KÉPZÉSKÖZELMI KFT. törzesszáma: 2414457
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Pócsa tér 3. 1/3.

Ez a tulajdoni lap közzétételre bírósági eljárás rájöttével került kiadásra. Mára nem érvényes.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

fotók





