



Edelény, belterület

1190 ; 1191; 1192 és a 1193/5 hrsz-ú

**„kivett beépítetlen terület; kivett lakóház, udvar; kivett lakóház,
udvar és kivett iskola”**

I N G A T L A N O K

F O R G A L M I

É R T É K B E C S L É S E

A szakvélemény 15 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2016. október 10-én, 4 példányban.

Edelény, belterület

1190 ; 1191; 1192 és a 1193/5 hrsz-ú

„kivett beépítetlen terület; kivett lakóház, udvar; kivett lakóház, udvar és kivett iskola”

ingatlanok

Forgalmi értékbecslése

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 2.1. Az ingatlan adatai
- 2.2. Adatszolgáltatás
- 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4. MELLÉKLETEK

- térképmásolat
- tulajdoni lap
- szabályozási terv
- helyszínrajz
- fotók

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás adatai	
Megbízó	Edelény Város Önkormányzata
Megbízó címe	3780 Edelény, István Király útja 52.
Ingatlan adatai	
Ingatlan címe	Edelény, belterület
Ingatlan megnevezése	kivett beépítetlen terület
Ingatlan helyrajzi száma	1190
Tulajdonos	Edelény Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	1430 m ²
Értékelt terület	425 m²
Jelenlegi funkció	kavicsos út
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	-
Ingatlan címe	3780 Edelény, Borsodi út 30.
Ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar
Ingatlan helyrajzi száma	1191
Tulajdonos	Simon András ½; Simon Andrásné ½
Telek területe	826 m ²
Értékelt terület	241 m²
Jelenlegi funkció	lakóház, udvar
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	víz, gáz, villany
Ingatlan címe	3780 Edelény, Borsodi út 32.
Ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar
Ingatlan helyrajzi száma	1192
Tulajdonos	Demeterné Dr. Jamniczky Erika 2/4; Demeter Csongor 2/4
Telek területe	1527 m ²
Értékelt terület	314 m²
Jelenlegi funkció	lakóház, udvar
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	víz, villany, gáz
Ingatlan címe	Edelény, belterület
Ingatlan megnevezése	kivett iskola
Ingatlan helyrajzi száma	1193/5
Tulajdonos	Edelény Város Önkormányzata 1/1
Telek területe	8,4142 ha
Értékelt terület	4426 m²
Jelenlegi funkció	jelenleg kihasználatlan terület
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	-
Értékelt összes terület:	5406 m²

Értékelés adatai	
Értékelés célja	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító, költség alapú
Értékelés fordulónapja	2016.10.06.
Értékelés érvényessége	90 nap
Helyszíni szemle időpontja	2016.10.06.
Megállapított forgalmi érték	6.700.000.-Ft azaz hatmillió – hétszázezer forint
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, kiürített, perigény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslők, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosultak, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítik el. Az értékbecslők által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értékbecslők mindentől függetlenül állapították meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 4 példányban készült, melyből 3 pld. a megbízóé, 1 pld. az értékbecslőké.

Miskolc, 2016.10.10.

Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő
isz. 2908

Erki Zoltán
ingatlanvagyon-értékelő
n.sz. 401

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Edelény, belterület
Tulajdonos:	Edelény Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Helyrajzi száma:	1190
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
A telek nagysága:	1430 m ²

2.2. Az ingatlan adatai

Cím:	3780 Edelény, Borsodi út 30.
Tulajdonos:	Simon András; Simon Andrásné
Tulajdoni hányad:	1/2 – 1/2
Helyrajzi száma:	1191
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
A telek nagysága:	826 m ²

2.3. Az ingatlan adatai

Cím:	3780 Edelény, Borsodi út 32.
Tulajdonos:	Demeterné Dr. Jamnicky Erika; Demeter Csongor
Tulajdoni hányad:	2/4 – 2/4
Helyrajzi száma:	1192
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett lakóház, udvar
A telek nagysága:	1527 m ²

2.4. Az ingatlan adatai

Cím:	Edelény, belterület
Tulajdonos:	Edelény Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Helyrajzi száma:	1193/5
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett iskola
A telek nagysága:	8,4142 ha

2.5. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolatokat
- térképmásolatot
- szabályozási terv kivonatát
- HÉSZ kivonatát

Az értékebecslés az általunk szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2016. október 06.-i helyszíni szemle és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációkat leellenőriztük, és azokat jónak találtuk.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezik. Az értékelésnél a terhelési bejegyzéseket nem vettük figyelembe, az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik.

2.6. Az ingatlan és környezetének ismertetése

A település bemutatása¹

Edelény város Borsod – Abaúj – Zemplén megye É-i részén, Miskolctól kb. 25 km-re, É-ra, a 27. sz. másodrendű főút mentén helyezkedik el. A város a borsodi tájak egyik legszerencsésebb pontján helyezkedik el, a Bódva folyó hirtelen kiszélesedő völgyében. A térség kereskedelmi és szellemi-kulturális központja, lakosainak száma közel 11 ezer. A város három község összevonása révén keletkezett. 1950-ben a megye névadó települését, Borsodot, majd 1963-ban Finkét csatolják Edelényhez: 1986-ban kapja városi rangját.

A Bódva nagyon szép "völgyi folyosója" a régi időkben a hadak útja, békés időben kereskedelmi út volt. A Bódva szurdokában Borsod vára állt őrséget az ősi időkben, Edelény a Bódva hídjai felett rendelkezett, de első okleveles említése csak 1299-ben történik.

A város gazdasági szerkezetét hosszú évtizedeken át a szénbányászat és a mezőgazdaság határozta meg. A bányákat azonban 1995 augusztusában bezárták, a nagyüzemi termelés helyett mezőgazdaságára a saját célra termelő szőlő- és gyümölcsstermesztés a jellemző.

Az Aggteleki Nemzeti Park világhíres barlangjaihoz a városon keresztül vezet a főútvonal. A városkörnyékhez tartozik a szelíd lankák között keletre megbúvó, aprófalvas Cserehát, hamisítatlan falusi hangulatával: nyugaton a ma még kevésbé ismert romantikus Galyaság. Felvidék felé a tornanádaskai és az aggteleki határátkelő biztosítja a forgalmat.

Miskolc felől közúton a 27. sz. Sajószentpéter – Tornanádaska másodrendű és a 2617. j. Edelény – Felsőzsolca összekötő utakon lehet megközelíteni. Vasúton a 94. sz. Miskolc – Tornanádaska – Torna – Sepsi vonalon lehet elérni.

¹ Forrás: www.edeleny.hu

A településsel kapcsolatos főbb adatok:

Népesség:	10 687 fő
Terület:	3,65 km ²
Lakások:	3200 körül
Mezőgazdasági őstermelő:	közel 700 fő
Gazdasági társaságok száma:	250 felett
Vezetékes ivóvízzel ellátottság:	100%
Szennyvízhálózatba bekötött lakások:	63%
Kábeltelevíziós hálózatra csatlakozott:	72%
Aszfaltburkolattal ellátott belterületi utak:	84%
Vezetékes gázszolgáltatás:	74%

Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlanok a település központjában helyezkednek el. Környezetükben gazdasági, kereskedelmi ingatlanok, közintézmények valamint családi házak találhatóak. Megközelítésük - mely gépjárművel, tömegközlekedéssel és gyalogosan is jónak mondható - aszfalt és zúzott köves burkolatú úton keresztül lehetséges.

A ingatlanok bemutatása

1190 hrsz: A helyszíni szemle időpontjában zúzott köves útként hasznosították, közműekkel nem rendelkeznek. A 1188/2 hrsz-ú ingatlan É-i és ÉK-i bejáratához jelenleg ez az út biztosítja a bejárást.

1191 hrsz: Az ingatlan jelenlegi hasznosítási formája lakóház és udvar. Közművesítettsége: víz, villany, gáz. Szennyvíz az utcában található, de az ingatlanba nem került bevezetésre. A rajta található felépítmény közvetlen utcafronti, műszaki állapotáról tájékoztatást nem kaptunk és a bejútást a helyszíni szemle időpontjában részünkre biztosítani nem tudták, de a felépítmény a jelen értékbecslés tárgyát nem is képezi.

1192 hrsz: Az ingatlan jelenlegi hasznosítási formája lakóház és udvar. Közművesítettsége: víz, villany, gáz. Szennyvíz az utcában található, de az ingatlanba nem került bevezetésre. A rajta található felépítmény közvetlen utcafronti, műszaki állapotáról tájékoztatást nem kaptunk és a bejútást a helyszíni szemle időpontjában részünkre biztosítani nem tudták, de a felépítmény a jelen értékbecslés tárgyát nem is képezi.

1193/5 hrsz: Az általunk értékelt 4426 m²-es terület rész jelenleg kiszolgáltatlan, elhanyagolt. Közműekkel nem rendelkeznek. A 1190 hrsz-ú ingatlanon át is megközelíthető.

Helyi építési szabályzat

Az 1190, 1191, 1192 hrsz-ú ingatlanok az Edelény Város Önkormányzatának 34/2003 (XII.15.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szerint:

Vt -7 : Településközpont vegyes terület övezete, jellemzően lakófunkcióval, nagytelkes beépítéssel.

Az övezetre vonatkozó korlátozások:

megnevezés	előírás
beépítési mód	Oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	60 %
legkisebb kialakítható teleknagyság	800 m ²
minimális zöldfelület arány	10 %
legnagyobb építménymagasság	6,5

Ezek alapján lehetséges az ingatlanok további fejlesztése.

Az 1193/5 hrsz-ú ingatlanok az Edelény Város Önkormányzatának 34/2003 (XII.15.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szerint:

Vt -2 : Településközpont vegyes terület övezete, jellemzően alap – és középfokú intézmények nagytelkes övezete.

Az övezetre vonatkozó korlátozások:

megnevezés	előírás
beépítési mód	Szabadon álló
legnagyobb beépítettség	40 %
legkisebb kialakítható teleknagyság	2000 m ²
minimális zöldfelület arány	10 %
legnagyobb építménymagasság	9,0

Ezek alapján lehetséges az ingatlanok további fejlesztése.

Funkcionális jellemzés:

A 1190 hrsz-ú ingatlanra az átlagos keresleti - kínálati piacot vizsgálva a kerelet minimális vagy szinte nincs is, mivel az ingatlan jelenlegi hasznosítási formája kavicsos út és építési tilalom van rajta ezért ezen tényezők nagy mértékben csökkentik a piaci értékét. A 1191 és 1192 hrsz-ú ingatlanok közművesített felépítménnyel rendelkező telkek ezért ezeknek az értékesíthetősége normálisnak mondható. A 1191 és 1192 hrsz-ú ingatlanokon a szennyvíz nem került bevezetésre, az utcában megtalálható. A 1193/5 hrsz-ú ingatlan értékelt része jelenleg nem hasznosított, elhanyagolt, az ingatlanon még található focipályák és szabadtéri kondipark. A 1193/5 hrsz-ú ingatlan környezetét tekintve az normál lakosság számára nem hasznosítható.

Terület kimutatás:

- 1190 hrsz teljes területe: 1430 m² ebből értékelt 425 m²
- 1191 hrsz teljes területe: 826 m² ebből értékelt 241 m².
- 1192 hrsz teljes területe: 1527 m² ebből értékelt 314 m².
- 1193/5 hrsz teljes területe: 8,4142 ha ebből értékelt 4426 m².

Az értékelt területek összesen: 5406 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 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.

Költség alapú módszer:

A költség alapú érték megközelítés 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 ingatlanok a szabadpiacon jelenleg nem vagy csak elvétve találhatóak. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására nem jellemző, hogy jelentkezik piaci kereslet. 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 alapú módszer alkalmazásával közelítettük meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

A településen nem jellemző a telkek bérleti piaca, ezért a hozamelvű értékelést nem alkalmazzuk.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlító ingatlan adatok:

S. SZ.	cím	év	telek m	forgalmi érték	fajlagos ár Ft/m ²	korrekció	korr.fajl. ár Ft/m ²
1	Edelény, belterület	2016	1540	2 200 000 Ft	1 429 Ft	0,85	1 214 Ft
2	Edelény, belterület	2016	2250	3 100 000 Ft	1 378 Ft	0,9	1 240 Ft
3	Edelény, belterület	2016	2320	3 200 000 Ft	1 379 Ft	0,9	1 241 Ft

1 232 Ft

Korrigált fajlagos átlagár: 1.232.- Ft/m²

Érték megállapítás:

Megnevezés	Érték
Átlagos fajlagos érték (Ft/m ²)	1232
Korrekción (készültség %)	1,00
Korrigált fajl. érték (Ft/m ²)	1232
Összes hasznos alapterület (m ²)	5406
Piaci alapú forgalmi érték	6 660 192 Ft

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve

6.700.000,- Ft

azaz

hatmillió - hétszáz ezer forint.

3.3.5. Az ingatlan végső értékének meghatározása:

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a folyamatban lévő fejlesztésekre, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok jelenlegi gazdasági helyzet miatti visszafogott piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét **az piaci módszeren alapuló módszerrel javasoljuk elfogadni.** Ezek alapján az értékelt ingatlanok értéke:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

6.700.000,- Ft

azaz

hatmillió - hétszáz ezer forint.

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékelők ehhez előzetesen írásban hozzájárultak volna, jóváhagyva azt a formát és szöveggörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 4 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adjuk meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztük. Az értékelés csak külső szemrevételezés alapján történt. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megmérettetése után fent tartjuk a jogunkat a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2016.október 10.

Gombos Ágnes
ingatlanforgalmi szakértő
isz. 2908

Erki Zoltán
ingatlanvagyon értékelő
n.sz. 401