

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8. BARCIKA SZOLG KFT.

hrsz.: 578/8

alatti ingatlanról

Erkezett: 2019 FEBR 25.

Bsz: 479-1/2019 iktatószám



## BLUE STEEL

INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

**Készítette:** Demeter Tibor  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
Névjegyzékszám: 174/2002

**Készült:** Miskolc, 2019.02.13.

**CASTLE ROCK KFT**

2525 Miskolc

Dayka G. u. 13/A Fsz. 4.

Adószám: 14313123-2-05

Bsz.: 18400010-10000520-10115655

Tel.: 30/336-2529

**Az értékbecslés fordulónapja:**

**2019. február 13.**

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0. Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. alaprajzok
- 8.5. tulajdoni lap
- 8.6. térképmásolat
- 8.7. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései



BLUE STEEL  
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

**BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda**  
Castle Rock Kft  
3530 Miskolc, Szemere B. 16.

---

## 3.0 Összefoglaló lap

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Egyéb épület
-----------------------------------	--------------

### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8.		
HRSZ:	578/8		
Terület	538 m <sup>2</sup>		
jelleg, művelési ág	belterület	Raktár	

### TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Darvas Andor Tibor 1/1		
Széljegy	Nincs		
Teherlapon bejegyzés:	Nincs.		
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Nincs.		

### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

### INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1 felépítmény		
Állapota			
Közművesítettség:	víz; villany; gáz; csatorna		

### HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Raktár		
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Raktár/üzlet		

### VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / költség alapú módszer		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap	
Értékelés fordulónapja:	2019.02.13.		
Ingatlan valós piaci értéke:	30 000 000 Ft + ÁFA	azaz	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Harmincmillió forint + ÁFA		
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac	Átlagos értékesíthetőség	Kismértékű értékemelkedés feltételezhető

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

**Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.**

CASTLE ROCK KFT

3525 Miskolc

Davker G. u. 15/A Fsz. 4.

Adószám: 14313123-2-05

Bsz.: 18400010-10000520-10115655

Tel.: 30/336-2529

Készítette:

Demeter Tibor

## 4.0 Megbízás

Barcika Szolg Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megrendelése alapján a BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda – Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13. A. fszt./4.) elvégezte a 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8. hrsz.: 578/8 alatti ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8. hrsz.: 578/8 alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2019.02.07-i keltezéssel
- Térképmásolatát 2019.02.11-i keltezéssel

### 4.3 Szakértői módszerek

**Szakértői szemle:**

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2019. február 13.-én, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

**A szakértői szemle során:**

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

**Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:**

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2019.02.07-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

Természetben: <b>3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8..</b>	belterület
Hrsz:	<b>578/8</b>

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Egyéb épület
Területe:	538 m <sup>2</sup>

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad: II/3	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Darvas Andor Tibor
Címe:	<i>3300 Eger, Szederkényi Nándor utca 52.</i>

Tulajdoni lap III. része:

Nincs bejegyzés.

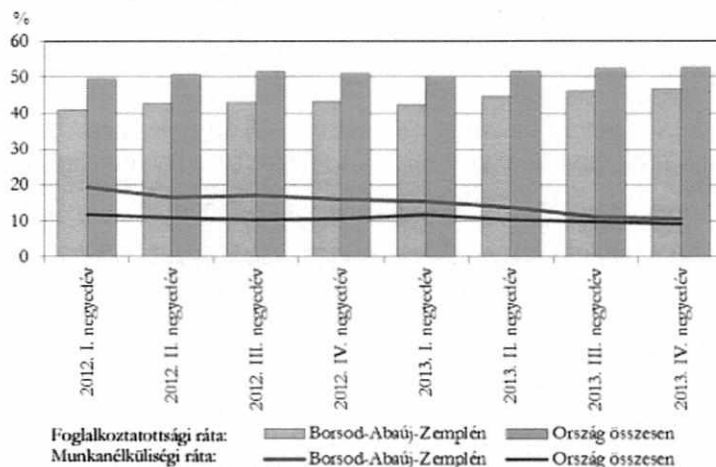
## 5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott.

## 5.3 Környezet

**Borsod-Abaúj-Zemplénben** 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélküliek az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenczede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

**A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása**



[www.ksh.hu](http://www.ksh.hu)

### **Gazdaság, földrajzi környezet:**

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól 24 km-re északra, a Sajó völgyében található. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa. A Kazincbarcikai járás székhelye. Az 1980-as években a bányászat és az ipar is válságba került, s a rendszerváltás éveiben ez csak fokozódott. A munkanélküliség Kazincbarcikán is jelentős méreteket öltött. A kilencvenes évek közepétől, úgy tűnik, a város a legnehezebb időket már maga mögött tudta és lassan újra fejlődésnek indulhatott. A Borsodi Vegyi Kombinát helyén a BorsodChem Rt. működik. A BorsodChem Zrt. a régió egyik meghatározó cége.

### **Közlekedés**

A közlekedés előnyös, mivel a 26-os főút a település mellett megy el, és a Budapest – Miskolc-Ózd vasútvonal is érinti. Helyközi autóbuszjáratok szintén jelentős számban érintik a települést. Legközelebbi helyi buszmegálló kb. 400 m-re található. Gépjárművel végig aszfaltozott úton megközelíthető az ingatlan.

### **Infrastrukturális ellátottság**

Az ingatlan környezetében az utcák aszfaltozottak. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóingatlanok, üzleti vállalkozások ingatlanai, valamint közintézmények (posta, óvoda) helyezkednek el. Infrastrukturális ellátottsága átlagos. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a település központjában 1000 m-en belül elérhetőek.

### **Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai**

A telek téglalap alakú telek, közel sík, nem kerített, utcafrontra (Akácfa utca) DNy-i tájolású.

### **Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)**

/1/ A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és funkciók elhelyezésére szolgál.

/2/ A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- c) igazgatási és egyéb irodaépület
- d) sportépítmény
- e) üzemanyagtöltő

/3/ A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

/4/ A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

/5/ Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

<sup>2</sup>/6/ Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető

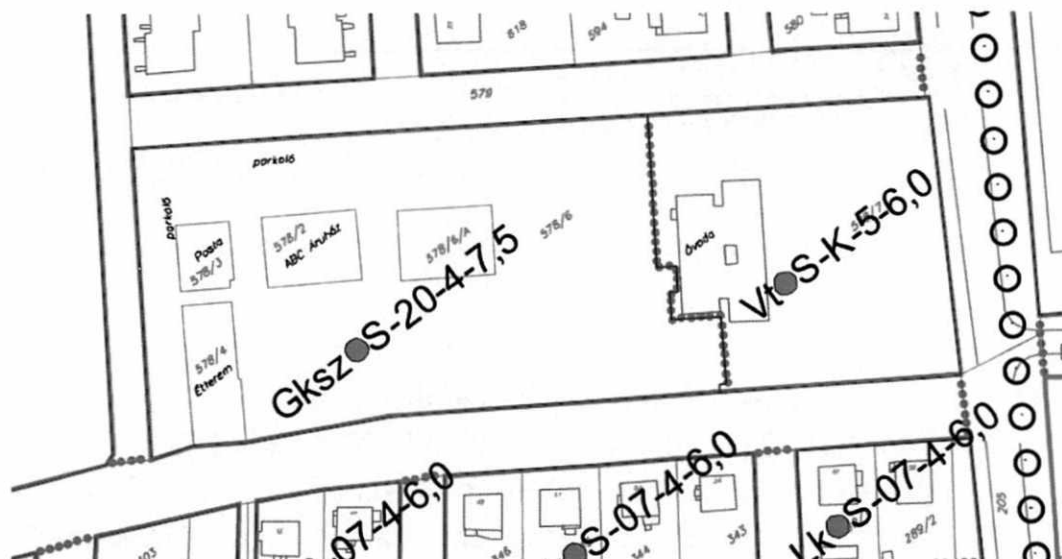
### **Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások**

A helyi szabályozási terv szerint (Gksz S-20-4-7,5) a telek Kereskedelmi szolgáltató terület.

#### Jellemzői:

- szabadon álló beépítés (S)
- 2000 m<sup>2</sup> legkisebb építési teleknagyságot (20)
- 40 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőségi mértéket (4)
- 7,5 m megengedett építménymagasságot (7,5).





### **Közműellátottság**

A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. Víz, villany, gáz, szennyvíz bekötte.

### **Környezetvédelmi helyzet**

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem tapasztalható.

Település neve:	Kazincbarcika
Lakosainak száma:	26.706 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	Központtól, önkormányzattól kb. 1000 m-re, iskolától, óvodától 300 m-re, buszmegállótól kb. 400 m-re található
Környezete:	Családi házak; üzleti ingatlanok; közintézmények
Megközelíthetősége:	Borsod Volán járataival lehet busszal és a MÁV járataival vonattal megközelíteni
Tömegközlekedési eszközök:	Autóbusz és vonat
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága megfelelő
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, DNY-i tájolású telek
Telek alakja:	Közel téglalap alakú
Telek határai, kerítettsége:	Nem kerített.
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	
Növényzet:	Nem jellemző
Jelenlegi hasznosítás:	Raktár
Egyéb:	

## 5.4 Épületek, létesítmények

Építési szabályok, hatósági előírások:

Az ingatlan az építési szabályoknak megfelelően épült, a hatósági előírásoknak megfelel.

Ingatlan leírása:

A tárgyi ingatlan az Akácfa utca és egy szervízút (579 hrsz) által határolt telken található. Megközelítése (elsősorban) a szervízúton lehetséges.

A telken található épület hagyományos építési technológiával készült, egy szintes létesítmény. Falazata szilikát. Fából készült kis lejtésű nyeregtető fedő - hullámpala héjgalással. A raktár aljzata simított beton; az iroda és szociális blokk kerámiával burkoltak. Összközműves. A használati meleg vizet gázcirkó szolgáltatja. A fűtést 2 db gázcirkó biztosítja (jelenleg csak az iroda fűtött – a többi helyiségben a radiátorok leszerelésre kerültek). Riasztó rendszer van az épületben, de jelenleg nem működik.

Építési ideje:	cca. 1995
Beépítés / építési mód	Szabadon álló
Szintek száma	Földszint
Alapozás/szigetelés	Sávalap
Tartószerkezet	Szilikát
Födémek	Acélgerendás
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Nyeregtető, Acél fedélszék, hullámpala
Homlokzatok	Kőporos vakolat
Nyílászárók	Műanyag szerkezet, hőszigetelt üvegezéssel
Falburkolatok	Festett, részben csempézett
Padló burkolatok	Beton, kerámia
Fűtés, melegvíz-ellátás	2 db gázcirkó
Műszaki állapot	Közepes állapot
Egyéb	

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan érték növelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

<b>ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)</b>	<b>GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)</b>
Elhelyezkedés	Telekméret
<b>LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)</b>	<b>VESZÉLYEK (THREATS)</b>
Bérbeadhatóság	Állagromlás

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Állagmegóvás

## 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

**Piaci érték meghatározása:**

Ingatlanok forgalmi értékének megállapítására (általában) két általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható: Költség alapú értékelés és Piaci összehasonlító értékelés.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

<b>Ingatlan értéke piaci összehasonlítással</b>	<b>30.022.054 Ft</b>
<b>Súlyozás</b>	<b>100%</b>
<b>Ingatlan értéke költség alapú módszer</b>	<b>36.358.916 Ft</b>
<b>Súlyozás</b>	<b>0%</b>
<b>Számított érték</b>	<b>30.022.054 Ft</b>
<b>Összesített érték kerekítve</b>	<b>30 000 000 Ft</b>

Fentiek alapján a 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8. hrsz.: 578/8 Egyéb épület 1/1 tulajdoni hányadának valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

**30 000 000,- Ft**

azaz Harmincmillió forint összegre becsüljük.

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

## 8.0 MELLÉKLETEK

## Számítási táblázatok

### Alapterület számítás

Cím: 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8., hrsz: 578/8						
Megnevezés	Alapterület	Hasznos alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
<b>Földszint</b>						
Előtér	4,03	0,00	1,00	beton	gyenge	4,03
Iroda	14,21	14,21	1,00	kerámia	közepes	14,21
Ffi mosdó	1,39	0,00	1,00	kerámia	közepes	1,39
Ffi WC	1,46	0,00	1,00	kerámia	közepes	1,46
Női mosdó	1,39	0,00	1,00	kerámia	közepes	1,39
Női WC	1,46	0,00	1,00	kerámia	közepes	1,46
Raktár1	105,09	0,00	1,00	beton	gyenge	105,09
Raktár2	278,77	0,00	1,00	beton	gyenge	278,77
<b>Földszint összesen:</b>	<b>407,80</b>	<b>14,21</b>				<b>407,80</b>



Piaci összehasonlító értékelés

	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4	Adat5
Cím	Cím: 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8., hrsz: 578/8	3700 Kazincbarcika Akácfa utca	3600 Ózd Központ	3531 Miskolc Nap utca	3700 Kazincbarcika Hadak útja	3700 Kazincbarcika Tardonai út
Telek terület	538	377	1 928	1 189	1 100	5 300
Alapterület	408	377	380	324	600	275
Érték		34 000 000	17 900 000	26 000 000	39 000 000	25 000 000
Fajl. érték		90 186	47 105	80 247	65 000	90 909
Építési idő	1995	1990	1965	1965	1995	2005
Leírás		Jó műszaki állapot. Vállalkozás indításához, tágas térrel rendelkező - ELADÓ KERESKEDELMI / IPARI INGATLAN. Fűtés: gázkonvektor. Közművek: víz, villany, gáz csatoma.	Gyenge műszaki állapot. Üzemcsamokok, raktár, öltözők, szociális helyiségek, tárgyaló, étkező. Közművek: víz, villany, csatoma.	Gyenge műszaki állapot. földszint+ emelet beépítésű műhely, körülkerített, betonozott telek. Közművek: víz, villany, gáz, csatoma.	Újszerű műszaki állapot, 3 szintes épület eladó, kereskedelmi tevékenységre alkalmas. Szintenként 200 négyzetméter alapterület. Az építmény ipari területen található. Közművek: víz, villany, gáz, csatoma.	Újszerű műszaki állapot, 3 szintes téglából épült telephely, amelyben rengeteg lehetőség rejlik, akár kisebb átalakítással több lakásos társasház vagy akár fitnesscentrum kialakítására is van lehetőség. Közművek: víz, villany, gáz, csatoma.
Dátum		2019. február	2019. február	2019. február	2019. február	2019. február
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		81 167	42 395	72 222	58 500	81 818
		KORREKCIÓK				
Elhelyezkedés			15%	-5%	5%	5%
Környezet			5%	10%	5%	10%
Alapterület					15%	-5%
Infrastruktúra			5%			
Kor			5%	10%		-5%
Állapot		-5%	10%	5%	-5%	-5%
Ablakok hősziget.			5%	5%		
Hasznosíthatóság		5%				
Telek területe			-5%	-5%	-5%	-10%
Komfortfokozat						
Korr. összesen		0%	40%	20%	15%	-10%
Fajlagos érték	73 620	81 167	59 353	86 667	67 275	73 636
Érték összesen			30 022 054			

**Költség alapú értékelés - Telekérték számítás**

telek - kivett lakóház, udvar									
	Cím	Építési telek típusa	Terület	Érték	KORREKCIÓK				Fajlagos érték
					Kínálat	Alapter.	Közmű	Összes	
Ingatlan	Cím: 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8., hrsz: 578/8	Gksz	538	3 327 116					6 184
2019 - kínálat	3700 Kazincbarcika Vadvirág utca	Lke	1 743	9 800 000	-10%	15%	10%	15%	6 466
2019 - kínálat	3700 Kazincbarcika Táncsics Mihály út	Lke	2 120	10 600 000	-10%	20%	0%	10%	5 500
2019 - kínálat	3700 Kazincbarcika Herbólyai út	Lke	2 004	11 000 000	-10%	20%	10%	20%	6 587

**Költség alapú értékelés**

**Telekérték**

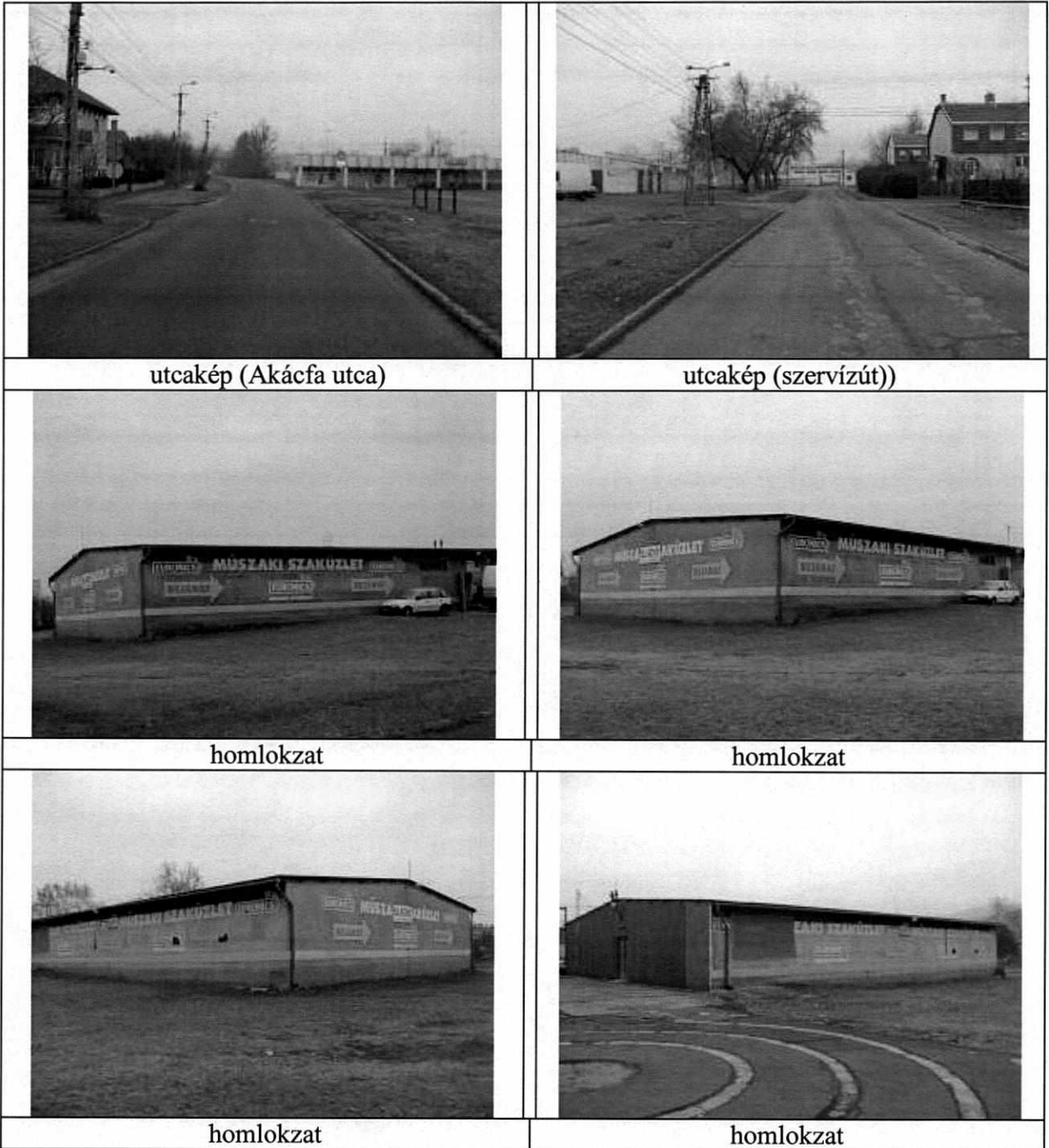
Ingatlan címe	Területe	Fajlagos érték	Felár/levonás	Piaci érték
Cím: 3700 Kazincbarcika, Akácfa utca 8., hrsz: 578/8	538	6 184	0	3 327 116




**Felépítmények**

	Építés éve	Alapterület	Fajlagos újraelőállítási költség	Avulás			Újraelőállítási költség
				Fizikai	Funkcionális	Környezeti	
Földszint	1995	407,80	180 000	25%	15%	15%	33 031 800
Tetőtér		0,00					0
Pince		0,00					0
Melléképület		0,00					0
Egyéb		0,00					0
Térképmásolaton nem szereplő építmények		0,00					0
Jelenérték összege							33 031 800
Felár/levonás							
Telken lévő egyéb építmények (utak, parkolók, térburk. stb.)				0%	0%	0%	0
Építmény értéke							33 031 800
Költség alapú érték	=	Telekérték	+	Építmény értéke			
36 358 916	=	3 327 116	+	33 031 800			



## Fotó



	
környezet	bejárat
	
előtér	iroda
	
női mosdó	ffi WC



raktár1



raktár1



raktár2



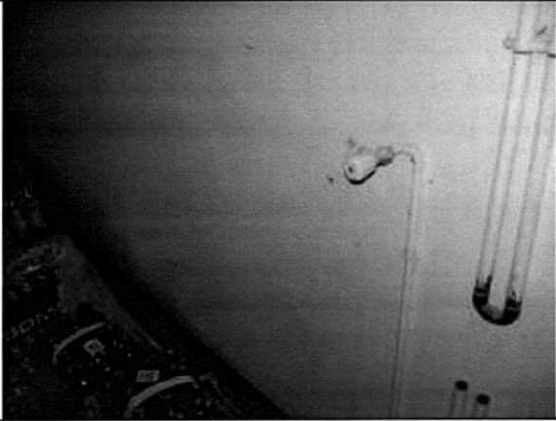
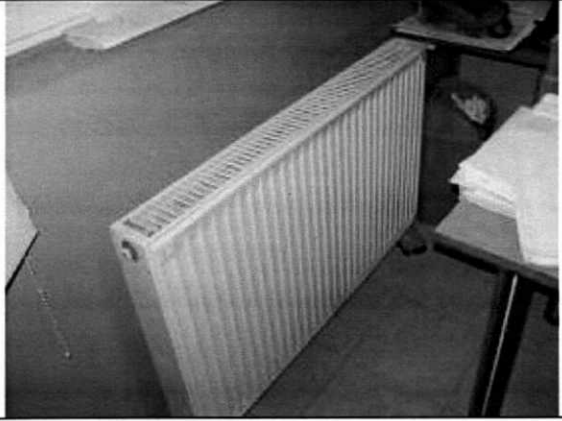


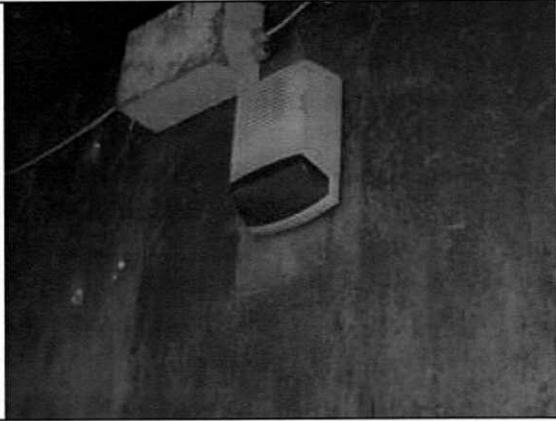
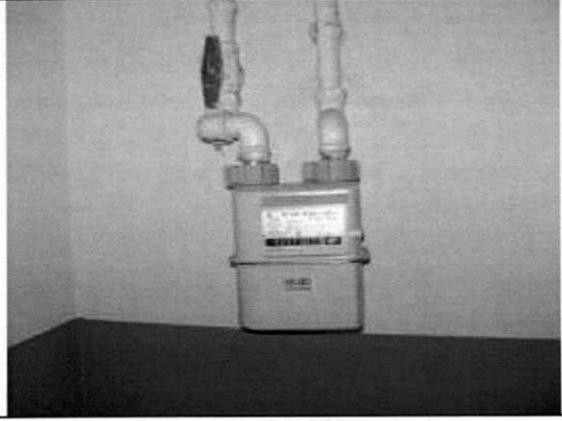

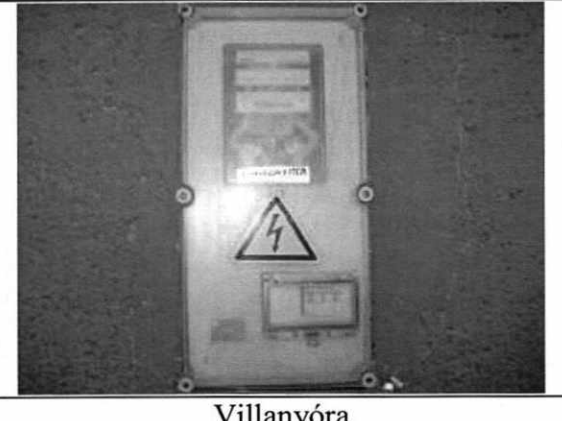
raktár2



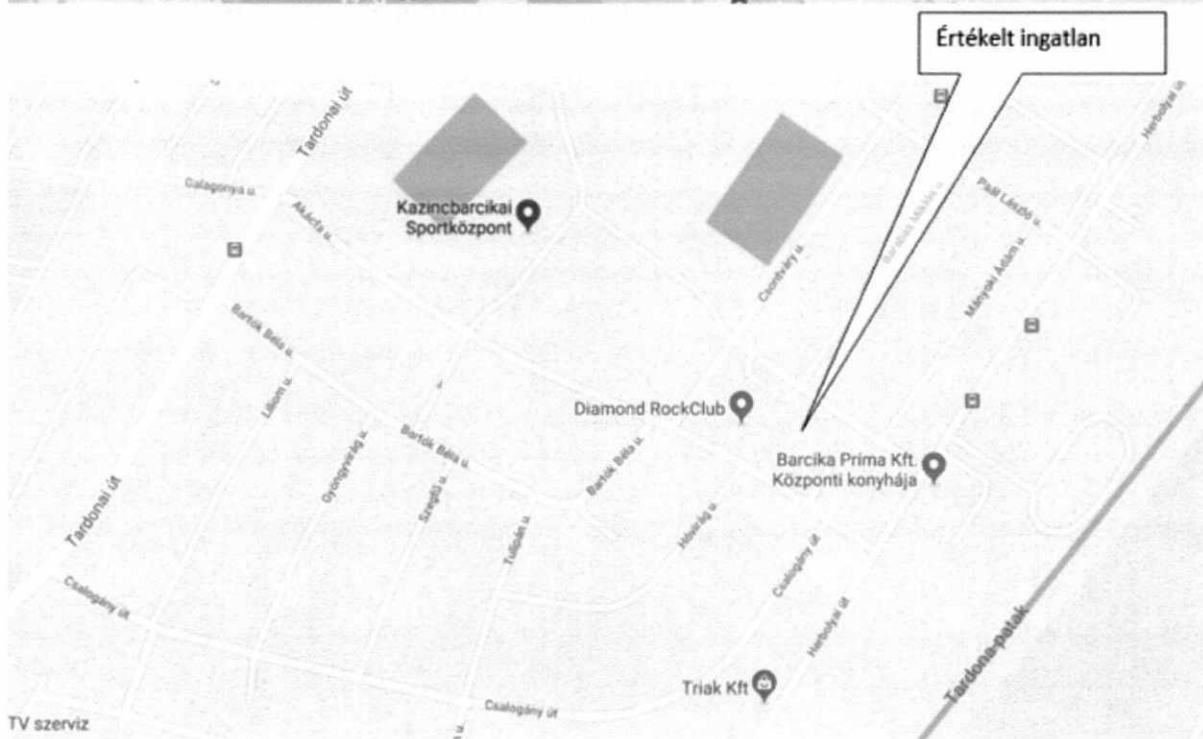
fűtési mód/melegvízellátás

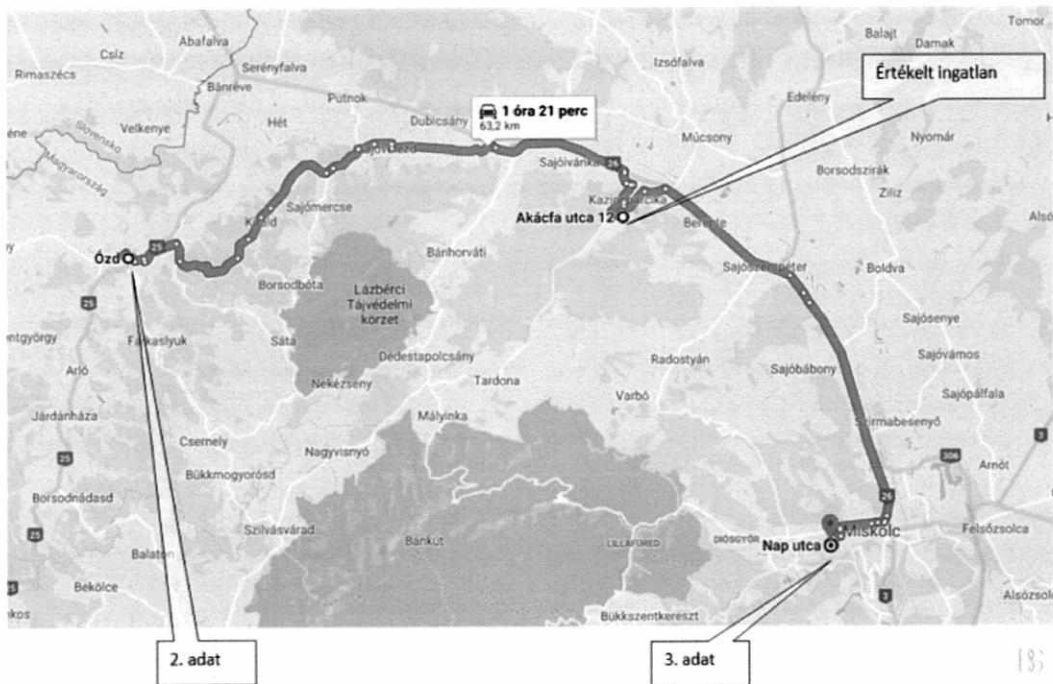
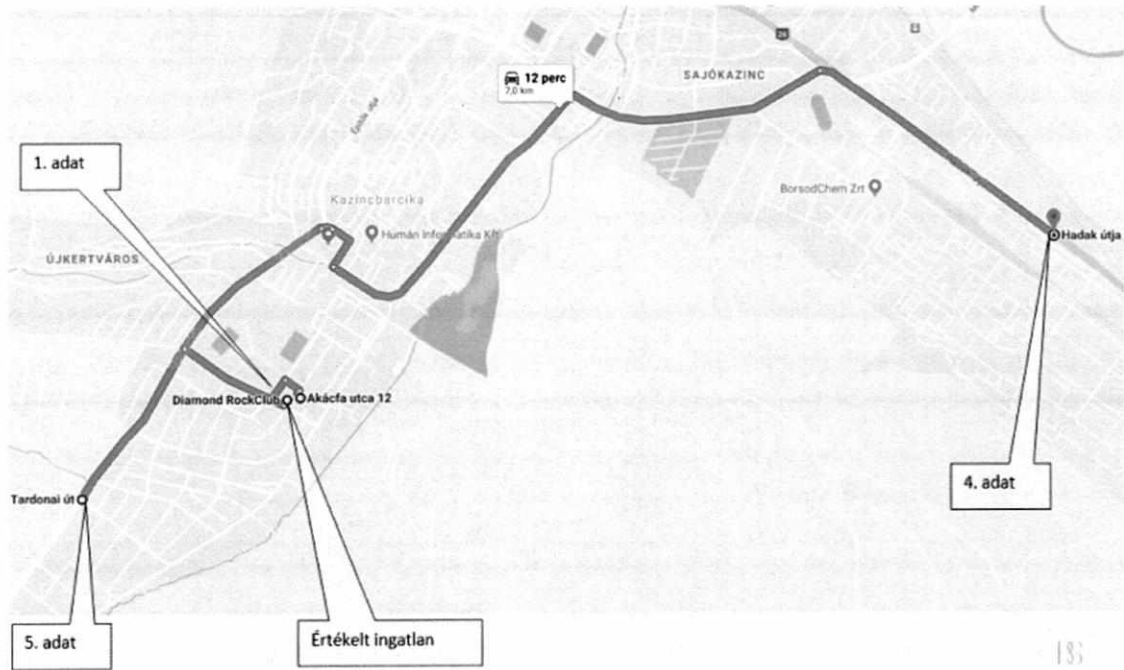


hiányzó radiátor (raktárak)

	
hiányzó radiátor (raktárak)	irodai radiátor
	
beltéri ajtó	jellemző ablak
	
riasztó (jelenleg nem működik)	gázóra
	
Vízóra	Villanyóra

## Település térkép







Értékelt ingatlan





## Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járás Hivatali Földhivatali Osztály  
 3780 Erdélyi István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6876/2019

2019.02.07

Szektor : 61

**KAZINCBARCIKA**

Belterület: 578/8 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Mátyás utca 8. "felülvizsgálat alatt"

**H.R.E.S.Z.**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alérvényesítési adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fíll

Kivett egyéb épület	0	530	0,00
---------------------	---	-----	------

**H.R.E.S.Z.**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40359/2017.09.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Darvas Andor Tibor

szül. : 1971

a.név : Szepesi Margit

cím : 3300 EGER Szederkényi Nándor utca 52.

**H.R.E.S.Z.**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39587/2005.05.30

Önálló szöveges bejegyzés az 578/6 és az 578/6/A hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva: 578/8 hrsz= 538 m2, 578/9 hrsz= 7936 m2. A kialakított hrsz-ú ingatlanok önjonnan nyitott tulajdoni lapra átjegyezve.

**TULAJDONILAP 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

## Térképmásolat

Edeleányi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
3780 Edeleny István király útja 52/A.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

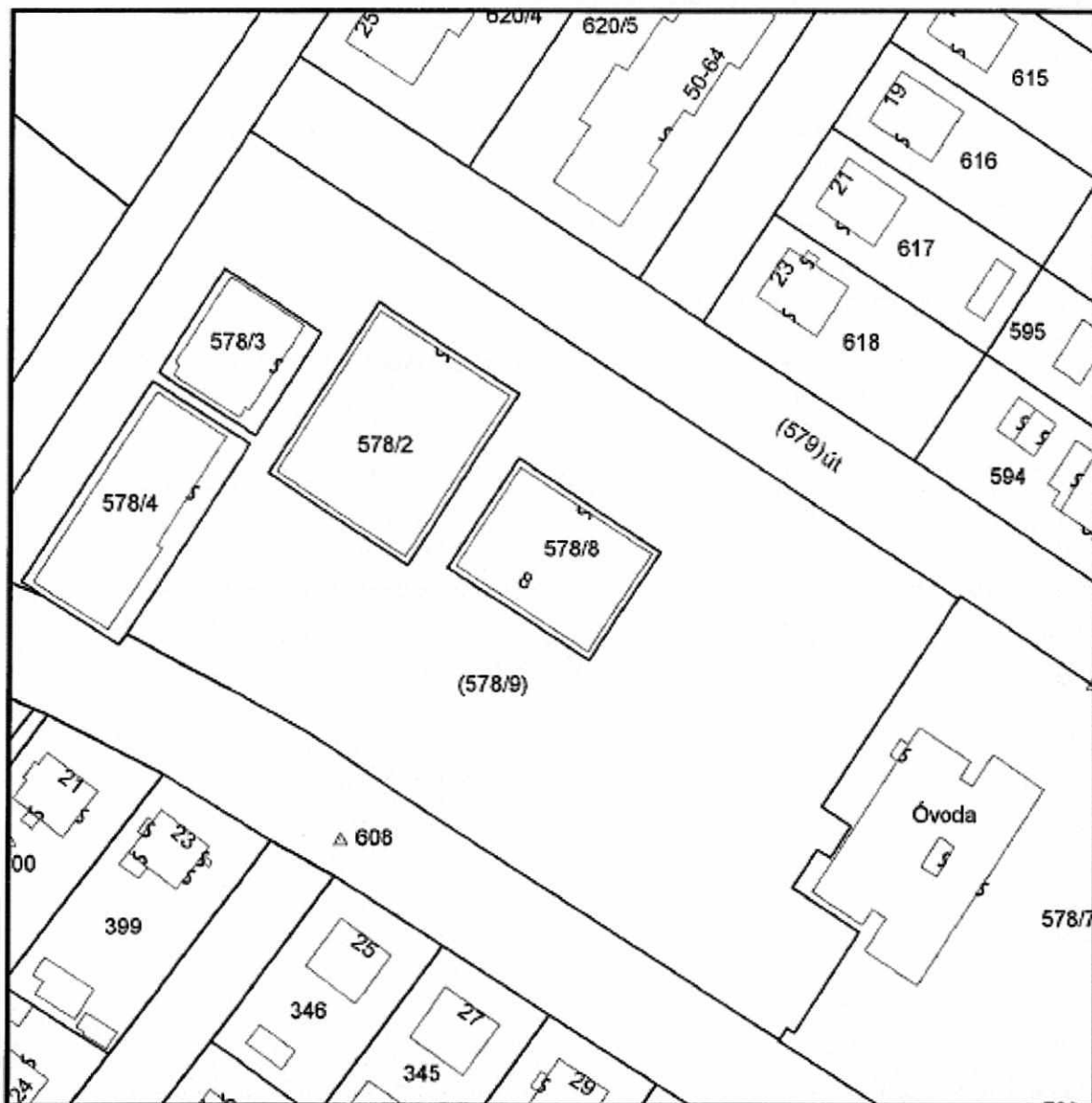
2019.02.11 10:16:27

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 578/8

Megrendelés szám: 7/123/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 18574610002019



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

## Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

### Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

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

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérvszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

### Költség alapú értékelés

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

#### A módszer fő lépései:

##### 1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

## 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobililiákat ki kell zárni.

## 3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

## 4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósan feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valóságosságáért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbécslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatót, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbécslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbécselő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárbamban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbécslés kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részletléteiben.

Értékbécslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk.

szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbécslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője, a szakértő megbízója.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan

hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
  7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
  8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
  9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
  10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
  11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értébecslő neve cella tartalmazza.
  12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
  13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
  14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
  15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés tartalmazza
  16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonlító adatok tartalmazzák
  17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
  18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
  19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
  20. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
  21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
  2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
  3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében
  4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
  5. az ingatlant bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra
- Bruttó alapterület**  
„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”
- Elidegenítési és terhelési tilalom**  
A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.
- Értébecslés**  
A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értébecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értébecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értébecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.
- Értébecslés fordulónapja**

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

#### **Értékbecslő**

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

#### **Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár**

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

#### **Félkomfortos**

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakoszobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

#### **Forgalmi érték**

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

#### **Hasznos alapterület**

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

#### **Helyiség**

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

#### **Helyrajzi szám**

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpen nyilván tartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

#### **Helyszíni szemle**

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

#### **Ingatlan**

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

#### **Komfort nélküli**

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakoszobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétele lehetősége biztosított.”

#### **Komfortos**

„Az a lakás, amely legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakoszobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

#### **Költség**

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

#### **Közös tulajdon:**

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

#### **Lakás**

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

### Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomórészt (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratral rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelősíntet).”

### Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

### Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlan több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

### Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

### Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtessel) rendelkezik.”

### Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

### Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

### Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- melegpadlója van; továbbá
- fűthető; végül
- legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

### Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m<sup>2</sup>-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

### TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

### Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

### Terhelés

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

### Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

### Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.