

# Forgalmi érték meghatározása

a 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12. alatt található  
1129/19/A/27 helyrajzi számú ingatlanról, értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:  
Demeter János  
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**KAZINCBARCIKA**  
**2020. március 24.**

## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
3.3. Az épület műszaki jellemzői	14
<u>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>16</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
<u>5. ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>17</u>
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>18</u>

## M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni Lap (2020.03.11.)
- Alaprajz
- Településtérkép
- Fényképmelléklet

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Barcika Szolg. Kft.
Megbízó címe:	3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12.
címe természetben:	3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12.
helyrajzi száma:	1129/19/A/27
típusa:	kivett lakás

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	0 m <sup>2</sup>
Felépítmények nettó alapterülete:	50,70 m <sup>2</sup>
Felépítmények redukált alapterülete:	50,70 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2020. március 24.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>7.300.000 Ft, azaz Hétmillió-háromszázezer forint</b>
-----------------	--

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső egyesített piaci érték 7.300.000 HUF.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes, valamint ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

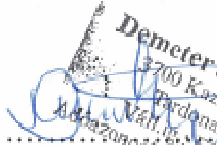
A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megbízása alapján (aktuális forgalmi érték megállapítása) készült.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléljén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Demeter János	43/10/2006 (OKJ 52343902) IVEK01 2010/0005. (OKJ 523410300015401)
---------------	--

  
Demeter János József  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 24.  
Adóazonosítószám: 6489334-1-25  
Demeter János  
ingatlanvagyon – értékelő  
és értékbecslő

## **1. ELŐZMÉNYEK**

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) 2020. március 24-én bízott meg, hogy a Kazincbarcika Belterület 1129/19/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12. szám alatt található ingatlan értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2020. március 24.

A helyszíni szemlén a tulajdonosok képviselőjében Fehér László vett részt.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 nappal nem régebbi tulajdoni lap másolata – Nem-hiteles (2020.03.11.).

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációkat áttanulmányoztam, helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt megtartottam, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Elvégeztem az ingatlan helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés és az épület(ek) számbavétele alapján.

## **2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE**

### **2.1. Az értékelés módszere**

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el

kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

## **2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés**

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben



várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

## **2.4. A költségalapú értékelés**

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### **A telek és felépítmény értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

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

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

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített

ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közműekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.03.11.
Ingtalan címe:	3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12.
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1129/19/A/27

#### I. rész

Terület megnevezése	kivett lakás
Területe:	51 m <sup>2</sup>

#### II. rész

<b>II/1</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Jogosult címe:	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

#### III. rész

**Nem tartalmaz bejegyzést!**

#### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

##### *A település elhelyezkedése*

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. Tevékenységi köre műanyagalapanyag-gyártás és -feldolgozás, izocianát-gyártás.

### **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. 200 m-re található. Gépjárművel végig aszfaltozott úton közelíthető meg az ingatlan.

A település országon és megyén belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:

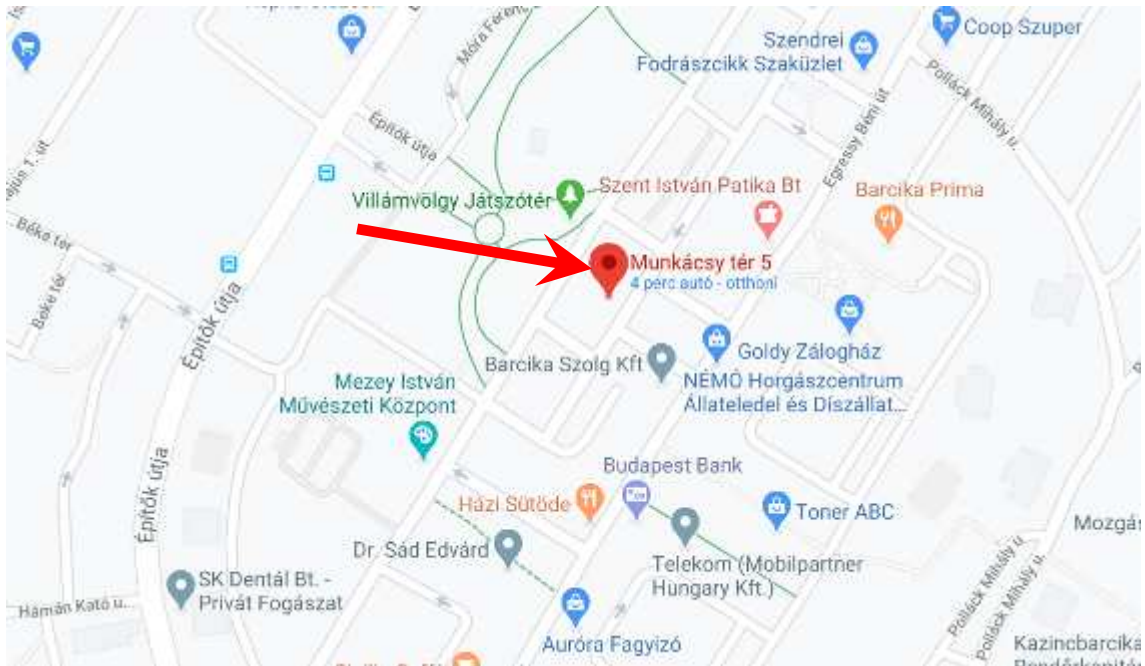


### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

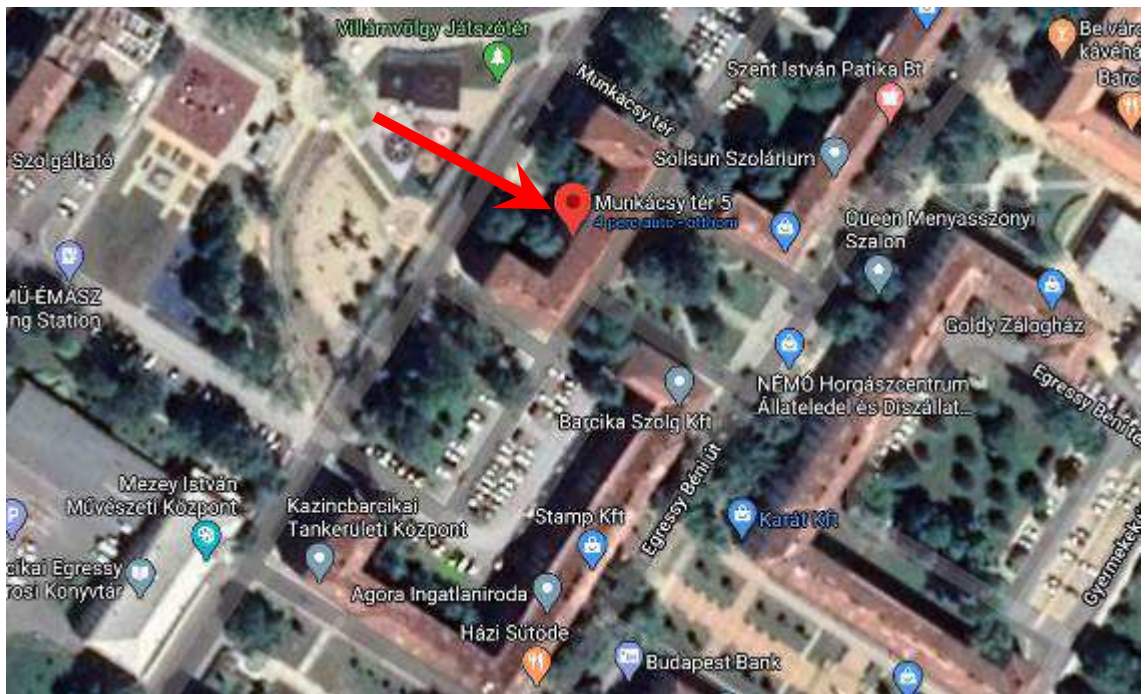
Az értékelt ingatlan a település központjától, az önkormányzattól kb. 100 m-re, iskolától, óvodától kb. 300 m-re található.

Az értékelt ingatlan mindvégig aszfaltozott úton közelíthető meg. Az ingatlan környezetében jellemzően lakások, üzletek találhatóak.

A település közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Az értékelt ingatlan szűkebb környezetében való elhelyezkedését a következő műholdas térképrészlet mutatja:



### ***Gazdasági környezet***

A város Kazincbarcika és Vonzáskörzete Többcélú Önkormányzati Kistérségi Társulás központja. A kistérségi társulás fő feladata a 33 településen a közszolgáltatás megszervezése, a

hatékonyság növelése, az esélyegyenlőség biztosítása. Az elmúlt két évben kiépült a gyermekjóléti és szociális alapszolgáltatás, a közösségi ellátás, a központi orvosi ügyeleti rendszer. A szervezet célja, hogy az uniós pályázatok segítségével még többet kapjanak az itt élő embereknek. A jövő tervei közé tartozik: megismertetni ezt a vidéket az országon belül, országhatárokon túl, megmutatni az iparváros Kazincbarcika ipari befektetési lehetőségeit a beruházóknak, a kistalvák érintetlen természeti környezetét pedig a kirándulni vágyóknak.

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa. Az 1960-as években Kazincbarcika tovább fejlődött, a Borsodi Vegyi Kombinát vonzotta a munkaerőt és aktívan részt vett a város fejlesztésében. Az 1970-es években a lakosság létszáma elérte a harmincezer főt. 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. 2000-ben Berente levált a városról és önálló községgé alakult.

#### ***Környezetvédelmi helyzet***

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

#### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan környezetében az utcák aszfaltozottak. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóingatlanok és üzletek helyezkednek el. Infrastrukturális ellátottsága jó. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a település központjában cca. 100 m-en belül elérhetők.

#### ***Közműellátottság***


A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. *A tárgyi ingatlan valamennyi közműbekötéssel rendelkezik (a gáz általánosan)!*

### **3.3. Az épületek műszaki jellemzői**

Az értékelt ingatlan - Kazincbarcika Munkácsy tér 5. szám alatt található. Megközelíteni elsősorban személygépkocsival lehet. Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású társasházi lakások és közintézmények a jellemzőek. Az értékelt ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Az értékelt ingatlan egy pince + földszint + 3 emelet kialakítású társasház egyik 2. emeleti lakása. Az épület cca. 1965-ben épült hagyományos építési technológiával, a tárgyi ingatlant befogadó épület átlagos műszaki állapotú. A lakás 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdő+WC

kialakítású. Az értékelt lakás ablakai cserére szorulnak, de emellett is jó műszaki állapotúnak tekintendő! A padlóburkolatok a szobákban parketta, a többi helyiségben jellemzően laminált padló, kerámia - műszaki állapotuk jó. A falazatok festettek, a vizes helyiségekben csempézettek, műszaki állapotuk jó. Az ingatlanról kialakult összbnyomás: jó esztétikai és műszaki állapotú lakás.

<b>lakás</b>		
Építés éve:	cca. 1965	
Lakás nettó alapterülete:	50,70 m <sup>2</sup>	
Lakás redukált alapterülete:	50,70 m <sup>2</sup>	
Szintek:	pince + földszint + 3 emelet	
Funkció:	lakás	

Beépítési mód:	szabadon álló beépítés
Alapozás módja:	vasbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemezszigetelés
Szerkezeti rendszer	tégla
Födém anyaga:	vasbeton szerkezetű födém
Határoló falak:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	magastető, cserép fedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű, egyrétegű üvegezéssel
Padlóburkolatok:	laminált padló, kerámia
Falfelületek:	festett és csempézett
Külső felület:	kőporos vakolat
Vízellátás:	ÉRV hálózatról (vízóra van)
Csatornázás:	központi hálózati rendszer
Gázellátás:	TIGÁZ hálózatról (általány)
Fűtés és melegvízellátás:	távfűtés, távmelegvíz
Elektromos áramellátás:	ÉMÁSZ hálózatról (villanyóra van)
Állapot:	jó állapotú

Felújítás:	Nincs információ.
------------	-------------------

A lakásban található helyiségek elrendezését és területi adatait a mellékletben elhelyezett alaprajz ismerteti.

## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, kb. azonos időben épült ingatlanok értékesítésénél realizált, általam ismert vételárat vettem alapul, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

7.300.000,- Ft, azaz hétmillió-háromszázezer forintban

határoztam meg.

### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál az ingatlan környezetében lévő hasonló adottságú telephelyek kínálati bérleti díjait vettem figyelembe, melyek részletes ismertetését a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, a fenntartási, a kezelési és a felújítási költségekkel, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amelyet az alábbi számítási táblázat ismerttet:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (44 400 Ft/hó)			Ft	532 800	
	Kihasználtság			%	80	
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	426 200	
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel		2	%-a	Ft	6 400
	Kezelési költség, az éves bevétel		2	%-a	Ft	6 400
	Felújítási költségalap			Ft	47 405	
	Egyéb költségek			Ft		
	Költségek összesen			Ft	60 200	
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	366 000	
	Tőkésítési ráta	5,0%	Tőkésített érték:	Ft	7 300 000	
	Befektetési kiadások			Ft		
Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	7 300 000		



Fentiek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

7.300 eFt-ban, azaz hétmillió-háromszázezer forintban

határoztam meg.

## 5. Összesítő adatok

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	7,3 MFt	súly:	100%	7,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	7,3 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				7,3 MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Az ingatlanok áraiban az elmúlt évben értékelkedés tapasztalható. Rövidtávon az árak vonatkozásában értéktartás, ill. a piaci helyzet függvényében esetleges kismértékű értéknövekedés is elképzelhető. A közeljövőben a tárgyi ingatlan értékének stagnálása (vagy kismértékű emelkedése) várható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam: 90 - 180 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

Forgalmi (piaci) érték meghatározása:

Forgalmi érték	telek	Ft	0
	felépítmény	Ft	7 300 000
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	7 300 000


Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 7.300.000 HUF.

## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Kazincbarcika, 2020. március 24.

  
Demeter János József  
3700 Kazincbarcika,  
Munkácsy tér 24.  
Adóazonosítószám: 6485334-1-25  
-----  
Demeter János  
ingatlanvagyron – értékelő  
és értékbecslő



3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó, 1129/19/A/27 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése								
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5	
Ingatlan címe: Tagolása: Környezete: Jelleg, funkció: Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.): Építés éve: Műszaki állapot: Megjegyzés: Adat forrása:	Ingatlan címe:		3700 Kazincbarcika Iskola utca	3700 Kazincbarcika Egressy Béni út	3700 Kazincbarcika Tavasz utca	3700 Kazincbarcika Május 1. út	3700 Kazincbarcika Szabó Ervin utca	
	Tagolása:	pince + földszint + 3 em.	pince + fszt. + 4 em.	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 4 em.	pince + fszt. + 4 em.	földszint + 4 em.	
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	
	Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	
	Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	téglából épült, földszint + 3 emeletes ép. 2. em-i 2 szobás lakása, jó műszaki állapot, nem hőszig. ablakok, távhő, távmelegvíz	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
	Építés éve:	cca. 1965	1970	1954	1965	1965	1965	
	Műszaki állapot:	jó	újserű állapot	átlagos állapot	jó állapot	jó állapot	felújított állapot	
	Megjegyzés:		földszinti 1,5 szobás, komfortos.; gázkonvektor fűtésű, kiváló műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok	2. em. 2 szobás összkomfortos; távfűtésű, közepes műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok.	2 szobás összkomfortos; távfűtésű, jó műszaki állapotú lakás, hőszigetelt és hagyományos ablakok	1. em. 1 szobás komfortos; gázkonvektoros fűtésű, jó műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok	teljesen felújított, földszinti 1,5 szobás, összkomfortos.; gázcirkó fűtésű, kiváló műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok	
	Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	<a href="https://ingatlan.com">https://ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">https://ingatlan.com</a>	<a href="https://ingatlan.com">https://ingatlan.com</a>	
	<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>							
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 800 000	9 500 000	8 500 000	7 800 000	7 990 000		
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0		
redukált alapterület (m2)	50,7	51,0	66,0	51,0	45,0	56,0		
fajlagos ár (Ft/m2)		133 333	143 939	166 667	173 333	142 679		
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat		
kínálat/adásvétel időpontja		2018. május	2018. május	2020. március	2020. március	2020. március		
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,05	1,05	0,90	0,90	0,90		
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		140 000	151 136	150 000	156 000	128 411		

**ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	hasonló	nagyobb	hasonló	kisebb	hasonló
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló	kedvezőbb
komfortfokozat	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
melegvízellátás	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
társasházi homlokzat állapota	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
épületen belüli elhelyezkedése	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
ablakok hőszigeteltsége	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb

<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>	140 000	158 693	150 000	140 400	121 990
<b>SÚLYOZÁS</b>	20%	20%	20%	20%	20%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület	51,00
tulajdoni lapon szereplő terület	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	142 217
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m)	142 200
becsült érték (Ft)	7 252 200
becsült érték kerekítve (Ft)	7 300 000

3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó, 1129/19/A/27 hrsz.

Építmenyes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Kazincbarcika, Mikszáth Kálmán utca	Kazincbarcika, Tavasz út	Kazincbarcika, Pollack Mihály utca
Tagolása:	pince + földszint + 3 em.	emeletes	emeletes	emeletes
Környezete:	lakó	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Jelleg, funkció:	lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	teglalabol épült, földszint + 3 emeletes ép. 2. em-i 2 szobás lakása, jó műszaki állapot, nem hőszigetelt ablakok, távfűtő	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	cca. 1965	~1975	~1975	~1964
Műszaki állapot:	jó	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:		3. emeleti, 2 szobás, összkomfortos panellakás, távfűtés, távmelegvíz	1. emeleti, 1 + 1 félszobás, összkomfortos téglalakás, távfűtés, gáz vízmelegítő	4. emeleti 1 + 1 félszobás, összkomfortos téglalakás, távfűtés, gáz vízmelegítő
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		40 000	40 000	40 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0,0	0,0	0,0
redukált alapterület (m2)	50,7	52,0	44,0	52,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		769	909	769
bérleti viszony típusa		realizált	realizált	realizált
kínálat/realizálás időpontja		2020. március	2020. március	2020. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		769	909	769

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	hasonló	kisebb	hasonló
műszaki állapot	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
építési mód	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
ablakok hőszigeteltsége	hasonló	hasonló	hasonló
komfortfokozat	hasonló	hasonló	hasonló
hőszigetelt fal	hasonló	hasonló	hasonló
épületen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb

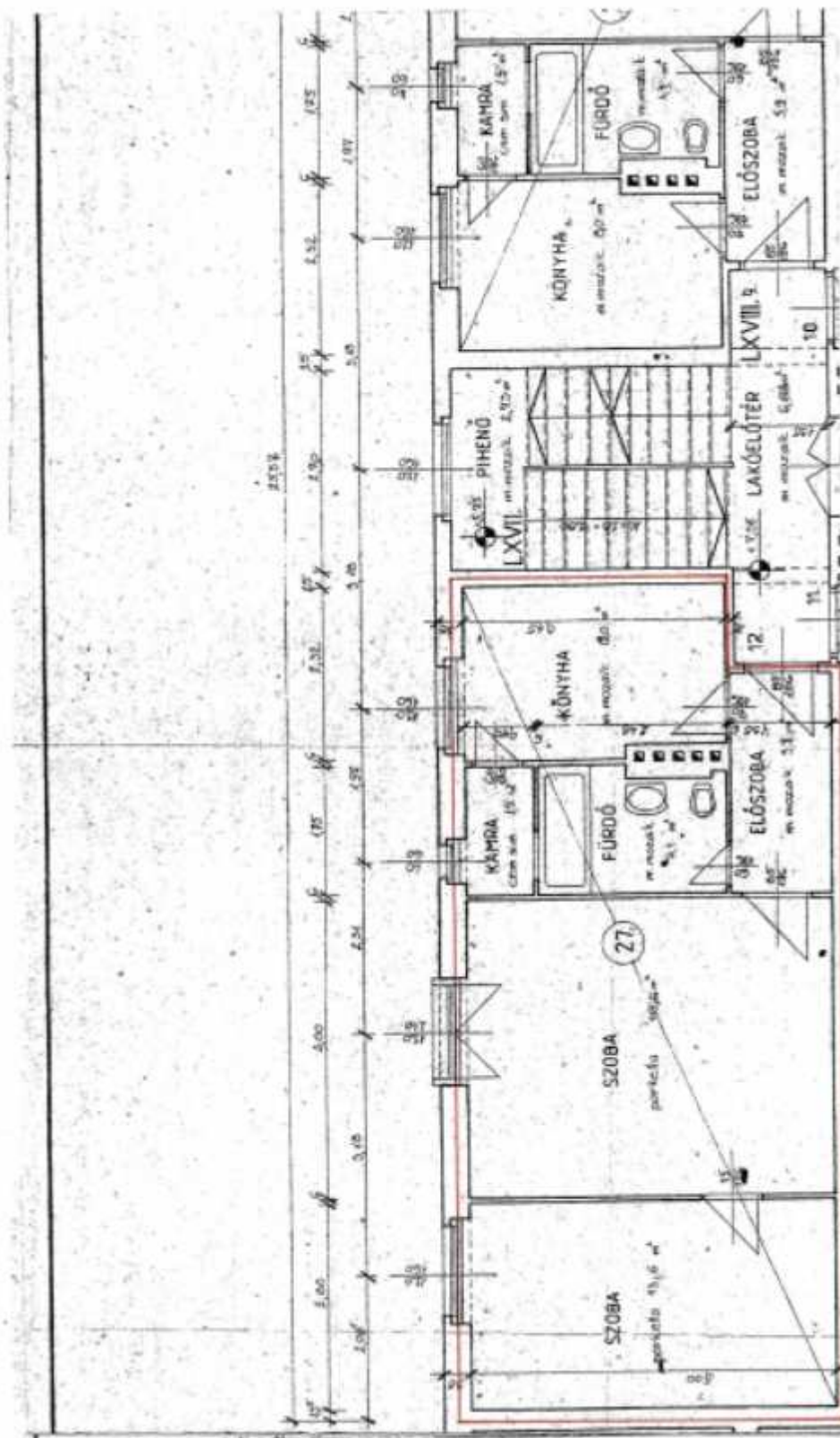
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE  
SÚLYOZÁS

846	909	846
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	51,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	868
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	870
becsült bérleti díj (Ft/hó)	44 370
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	44 400



ALAPRAJZ



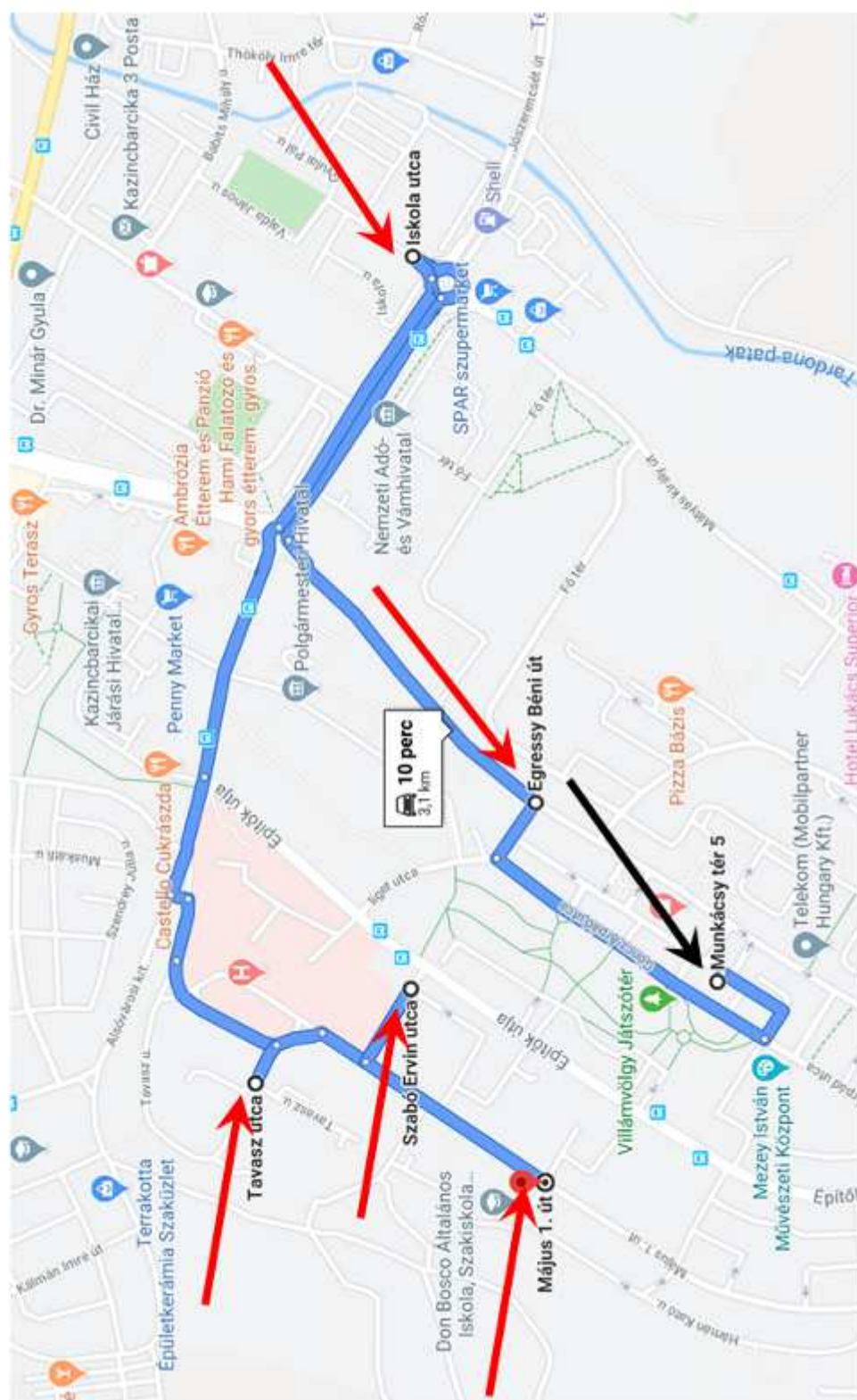
## TELEPÜLÉSTÉRKÉP

**3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó., 1129/19/A/27 hrsz.**

### Jelmagyarázat:

Piaci összehasonlító adatok: 

Értékelt ingatlan: 





**FÉNYKÉPMELLÉKLET**

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**

3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó., 1129/19/A/27 hrsz.



utcakép



homlokzat



homlokzat



társasház bejárata



lépcsőház



tárgyi lakás bejárata

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**

3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó., 1129/19/A/27 hrsz.



előszoba



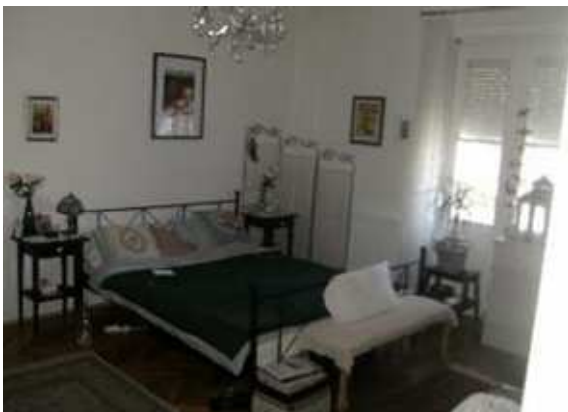
konyha



fürdő + WC



fürdő + WC



szoba



szoba

**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**

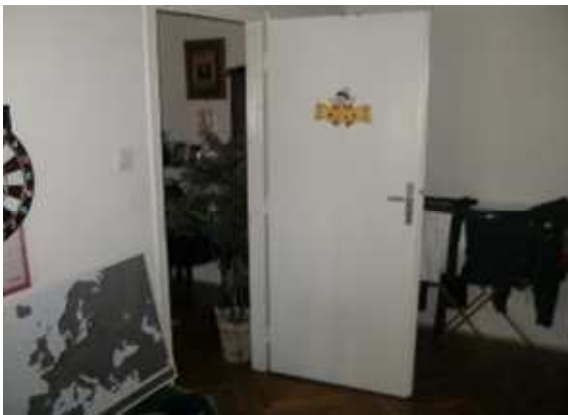
3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5., 2. emelet 12. ajtó., 1129/19/A/27 hrsz.



radiátorok egyike



jellemző ablak



beltéri ajtó



villanyóra



Vízóra (hideg)



Vízóra (meleg)