



BELVÁROSI

Ingtalan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu



**3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12. szám alatti,
51 m²-es, másfél szobás társasházi lakás
belterület, HRSZ.: 1129/19/A/27**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

**Készítette: Belvárosi Ingatlan Stúdió
Tóth-Varga Éva
Kazincbarcika, Egressy út 30/A
Telefonszám: 06 (30) 2896-165**

Értékelés kelte: 2020. 03. 16.

Tóth-Varga Éva

TÓTH-VARGA ÉVA
3700 Kazincbarcika, Szabadság tér 8. 1/5
Adószám: 68793560-1-25
Nyilv.sz.: 52262238



Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. A Megrendelő adatai, utasítása	4
2. Az értékelés célja és módszere	4
3. Az ingatlan környezetének leírása	
3.1. Regionális elemzés	5
3.2. A közvetlen környék elemzése	7
4. Az ingatlan leírása	
4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti	7
4.2. Az ingatlan természetbeni leírása	8
4.3. Az ingatlan alaprajzi elrendezése	9
4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztika	9
4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása	10
4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése	10
5. Helyiségleltár	11
6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően	12
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	14
Függelék (Tulajdonlap, alaprajz, fotók)	15

Értékelési bizonyítvány

Értékelés címe, megnevezése:	3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12. alatti másfél szobás, 51 m ² -es összkomfortos társasházi lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	Belterület, 1129/19/A/27
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés módja:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A vizsgált ingatlan rövid leírása: 1959-ban hagyományos építési móddal épült, 1,5 szobás, 2. emeleti, összkomfortos, frekventált helyen lévő, a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft által üzemeltetett, Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdonában álló társasházi bérlakás a Belváros szívében. A lakás bérlője 2017-ben kisebb felújításokat végzett, jelenleg lakható állapotban van.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke korrekcióval módosítva az értékelés fordulónapján

7.000.000 Ft,

azaz Hétmillió forint

A helyszíne szemle időpontja:	2020. március 11.
Az értékbecslés fordulópontja:	2020. március 16.
A szakvélemény érvényessége:	2020. június 16.
Az értékelő neve:	Tóth-Varga Éva okleveles értékbecslő

Kazincbarcika, 2020.március 16.



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

1. A Megrendelő adatai, utasítása

A Megrendelő neve: Kecskeméti Andrea

Címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12.

Telefonszáma: 06 (70) 701-0430

A Megrendelő utasítása:

A Megrendelő megbízza Belvárosi Ingatlan Stúdiót (Tóth-Varga Éva) Megbízottat, hogy Kazincbarcika belterület, 1129/19/A/27. hrsz.-on nyilvántartott, természetben Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. szám 2. emelet 12. alatti lakóingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására. Megbízó jelenleg bérlő az adott ingatlant, elővásárlási jogával szeretne élni. A tulajdonos kérése, hogy egy független értékbecslő is határozza meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

2. Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés.

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának három hagyományosnak tekinthető, hazánkban is elfogadott értékbecslési módszere van a 25/1997. (VIII.1) PM Rendelet értelmében. Ezek a **hozamszámításon alapuló**, a **piaci összehasonlításra alapuló**, valamint az **újraelőállítási költségen**, vagyis pótlási költségen alapuló megközelítés. Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára az értékbecslésre a piaci összehasonlító módszert tartottam alkalmazásnak.

Az értékelés során a TEGOVA nemzetközileg is elfogadott értékelési útmutatóját vettem figyelembe, a hazai előírásokat, és elvárásokat betartva végeztem el. A piaci érték meghatározását a vizsgált ingatlan környezetében értékesített, hasonló ingatlanok főbb tulajdonságait hasonlítottam a vizsgált ingatlanéhoz.

Az összehasonlítás lényege, hogy egyazon településen, közel azonos helyen, azonos/hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási áron történt fajlagos ár meghatározása.

Az összehasonlítás lépesei a következők:

1. Adathalmaz összeállítása
2. Az adatok elemzése
3. A fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők meghatározása



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

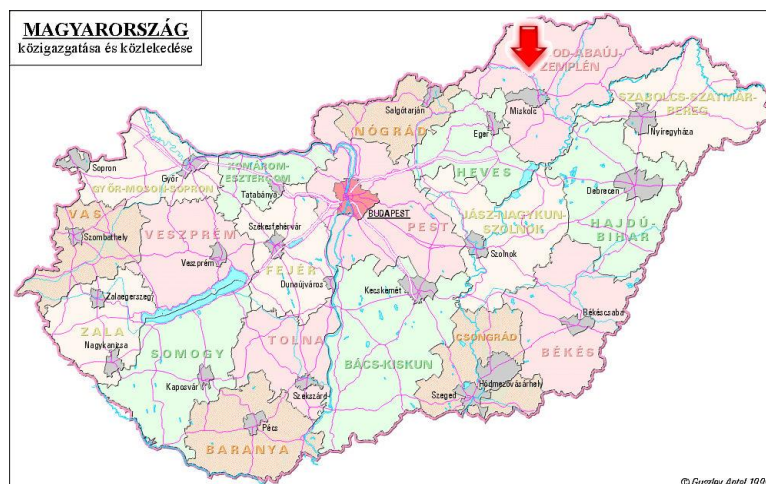
Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

5. Értékmódosító tényezők figyelembe vételével a fajlagos érték kiszámítása
6. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása

3. Az ingatlan környezetének leírása

3.1. Regionális elemzés

Kazincbarcika az Észak-Magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye harmadik legnagyobb városa, a 2018-es mérés alapján 26.337 fő lakosával. A tengerszint feletti magassága 137 méteren van, a Bükk nyúlványai veszik körül, a Sajó medencében helyezkedik el. Területe 36,64 km². A Kazincbarcikai Járás székhelye, a megye központjától, Miskolctól északra mindössze 24 km-re fekszik. A települést a 26-os számú főút vonal szeli át. A település 1954-ben kapott városi rangot: Sajókazinc, Berente és Barcika egyesülésével jött létre. A Szobrok városa, Terek városa, Sportváros, Hild érmes, manapság pedig a KolorCity brand elnevezést kapta.



Kazincbarcika az országon belüli elhelyezkedése

A város legnagyobb ipari beruházása az 1950 évek vége felé a Borsodi Vegyi Kombinát volt, jogutódja BorsodChem, mely a mai napig is meghatározó szerepet tölt be a foglalkoztatottság terén a város életében. 1973-as adatok alapján 5425 embernek nyújtott kenyérkereseti lehetőséget. A környék bányái több száz embernek adtak munkalehetőséget, de sajnos azok a bányászat visszafejlesztése miatt mind bezártak. A városban jelenleg az országos átlag feletti a munkanélküliségi ráta. 6 általános iskola, 4 középiskola, számos közintézmény és sportlétesítmény működik a településen.

MÁV és Volán közlekedése szervesen kapcsolódik az országos hálózatba.



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu



Kazincbarcika város címere és emblémája



A város képei



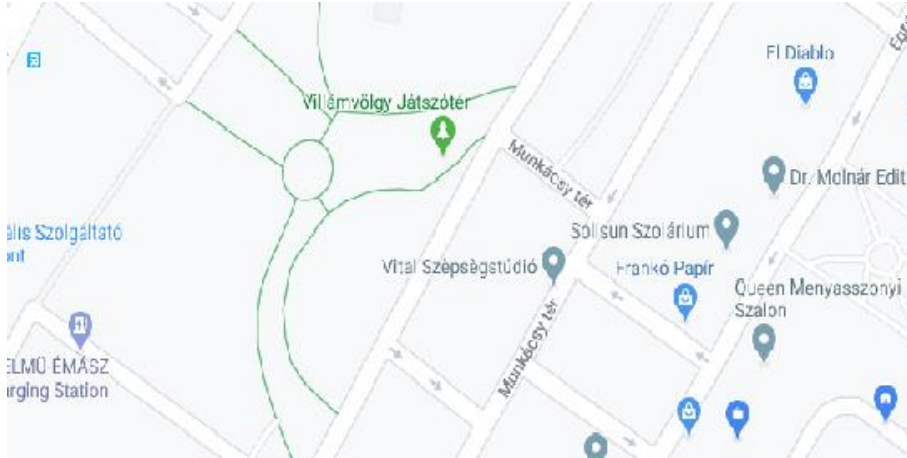
BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

3.2. A közvetlen környezet elemzése

A vizsgált ingatlan lakóingatlan, mely Kazincbarcikán a Belvárosban fekszik, 1959-ban épült hagyományos építési módon. Eredetileg az épület a várost építő munkásoknak munkásszálóként szolgált. Később a Városi Tanácshoz került, majd tanácsi bérlakásokká lettek átminősítve. Később privatizálták, magánszemélyek, illetve cégek vásárolták meg.



Térképrészlet (Belváros)

A vizsgált ingatlan használat szerinti besorolása: Kazincbarcika belterület, lakóterület. A környezetére jellemző, hogy rendezett, és a belváros szívében fekszik. Minden szempontból frekventált helyen, parkosított, ligetes területen található. A város közkedvelt része, teret adva a szabadidő kellemes eltöltésére. Az országban egyedülállóként, 1 km-es hosszan játszótér, kondicionáló gépek sora található a Villámvölgy Játsszótéren. Közbiztonság szempontjából is kiválóan mondható, akár a város egésze. Megközelítési lehetősége a Nyugati elterelő útvonal miatt könnyen elérhető. A VOLÁN buszállomása a játszótér túl oldalán található. Számos oktatási intézmény (általános iskolák, szakközépiskolák) is gyalog 10 percre vannak. A Mezey István Művészeti Központ számos kulturális esemény színhelye, mely 1 percre helyezkedik el a vizsgált ingatlanhoz. Nagy élelmiszerhálózat (COOP) gyalogosan 5 percen belül elérhető. A házi orvos szolgálat, patika a közelben található. A városban lévő 5 bank közül 4 pár percen belül megközelíthető. Ingatlan értékesítés szempontjából ítélve az elmúlt időszakban számos tulajdonos cserélt gazdát a városban.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása a Függelékbe csatolt 2020. március 11.- i keltezésű, nem hiteles, szemlész tulajdonlap másolat alapján történt:

Területi besorolás:	belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	1129/19/A/27
Az ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 2/12.

Tulajdonlapon széljegyen bejegyzés nem található.

I. rész

Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	51 m ²
Szobák száma:	0 0
Tulajdonforma:	társasház

II. rész

Tulajdoni hányada:	1/1
Tulajdonlás jogcíme, és ideje:	eredeti felvétel, 1994.09.06.
Jogállás:	tulajdonos
Név:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Törzsszám:	15726456

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

Az U alakú háztömb hagyományos építési módon, téglafalazattal épült, melyben 3 lépcsőház található, háromemeletes, szintenként négy lakással. Tetőzete pikkelyes, cserépborítású. Az épület oldalán kb. 80 db gépkocsi parkolására alkalmas parkoló létesült. A földszinti lakásokban egészségügyi intézmény, szolgáltatások székelnek. Az épület mögött egy darab, kulccsal zárható, fémrácsos szeméttárolót helyeztek el.

A teljes épület alatt pincék sorakoznak. Valamikor széntüzelésűek voltak ezek a lakások, és minden lakáshoz széntároló tartozott, ma már ezen pincék funkciója jelentősen megváltozott.

Az épületbe a főkapun számkombinációs zárral vagy kulccsal juthatunk be. Az épület ellentétes oldalán szintén kulccsal zárható kapu található. A lakóingatlan liftet nem működtet.

Az épület 1970-ben jelentős külső és belső felújításon, korszerűsítésen esett át:

- Korábbi széntüzeléses fűtést távfűtés váltotta fel
- Melegvíz ellátást központilag látták el
- Gáz szolgáltatás bevezetése
- A homlokzat új színes burkolatot kapott
- A lépcsőház falazatát disperziós festékkel többször átfestették, alul olajlábazatot kapott
- Az eredeti fa lépcsőházi ablakokat hőszigetelt, műanyag ablakokra cserélték

Időszakos biztonságtechnikai felülvizsgálaton esik át az adott épület, tűz-, érintés- és villámvédelem szempontjából.

4.3. Az ingatlan alaprajzi elrendezése

A vizsgált ingatlan 1,5 szobás, összkomfortos, 2. emeleti, 51 m²-es alapterületű, 280 cm-es belmagasságú, nyugati tájolású, viszonylag jó elrendezéssel és frekventált hellyel.

Hátrányai: a WC a fürdőszobában található, nincs erkély, a szobák egymásból nyílóak.

A lakás összességében a következő alaprajz szerinti elrendezésben az alaprajz utáni helyiségleltár szerinti helyiségeket foglalja magába.

Alaprajz a Függelékben található.

4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztikája

A lakásban az építése óta (1959) jelentős, érdemi felújítások, korszerűsítések történtek.

A jelenlegi bérlője bérlési ideje alatt (2017 óta) végzett felújítási munkálatokat, hogy lakhatóvá tegye.

Falak, válaszfalak: téglából épült, újra glettelt, festett, beázás nyomai nem észlelhető.

Nyílászárók: Rosszul záródó, eredeti fa ablakokba üvegek kerültek. Ablakokon redőny van. A még eredeti beltéri ajtók fából készültek, a bejárati ajtó hevederzáras. A nyílászárókat a bérlő felújításakor frissen mázolta. Deformáció nyomai észlelhetőek, nem záródnak rendesen.

Burkolatok: A padlóburkolatok a szobákban rossz állapotú, máló, lakozott parketta, a fürdő helyiség mozaiklappos, konyha, előszoba laminált padlós. A fürdőszobában körben, a konyhában a vizes blokknál csempe borítás található. A burkolat repedésmentes, hézagmentes.

Csatornázás, szennyvízkezelés: Közüzeti hálózatba bekötött, dugulásra utaló nyom nincs.

Vízellátás: Közüzeti hálózatba bekötött, hideg-melegvíz ellátás, falban csőcsere nem történt. Egy hidegvíz és egy melegvíz egyedi mérőóra felszerelve, működőképes. Szivárgásra utaló nyom nem tapasztalható.

Gázellátás: Földgáz hálózatba bekötött, beüzemelt, jól működő, saját gáztűzhely sütővel. A tűzhely működőképes, szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam. Egyedi mérőóra nincs felszerelve.

Elektromos ellátás: Földkábelrel keresztül jut el, az ingatlan villamosvezeték nem áthuzalozott.. Hibára utaló nyom nem tapasztalható.

Gyengeáram: kaputelefon, saját kábel TV, internet csatlakozási lehetőség kiépítve, működőképesek.

Fűtés: Távvezetékkel jut a lakásba. A régi fűtőtesteket új lapradiátorok váltották fel. Szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam.

A vizsgált lakás összességében lakhatásra alkalmas állapotban van.



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása

A lekért tulajdonlap alapján a vizsgált ingatlan nem terhelt.

A vizsgált ingatlan üzemeltetési (rezsi) költsége az alábbiak szerint alakul:

Bérelti díj és közös költség:	41.125 Ft/hó
Fűtés költsége:	11.000 Ft/hó (átalánydíjas)
Szemétszállítás:	4.500 Ft/negyedév
Gázszolgáltatás:	4.300 Ft/negyedév
Villany fogyasztás:	fogyasztásfüggő
Víz fogyasztás:	fogyasztásfüggő

4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése

A vizsgált lakás ingatlanfenntartását jelenleg a Kazincbarcikán a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft végzi. A városban 40 saját, és 326 önkormányzati tulajdonú bérlakást kezel. Több éves tapasztalatának és szakértelmének köszönhetően jól gazdálkodik a rábízott ingatlan kezelésével.

**BELVÁROSI****Ingatlan Stúdió**Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

5. Helyiségleltár

Helyiség megnevezése	Alapterület	További jellemzés
Előszoba	3,9 m ²	Ablak nélküli helyiség, három beltéri, és egy bejárati ajtóval. Padlóburkolata laminált padló, a fala diszperziós festékekkel festett. Kaputelefon felszerelve.
Szoba I.	20,65 m ²	Két beltéri ajtóval, nagy szabad falfelületekkel. Padlóburkolata hagyományos lakkozott parketta, falai fehér diszperziós festékekkel festettek. Egy nyugati tájolású eredeti fakeretes francia erkéllyel, műanyag redőnnel. Lapradiátorral ellátva.
Szoba II	13,61	Egy beltéri ajtóval és egy eredeti fakeretes ablakkal, redőnnel. Padlóburkolata hagyományos lakkozott parketta, falai fehér diszperziós festékekkel festettek. Lapradiátorral ellátva.
Konyha	8,0 m ²	Egy ablakkal, egy vakablakkal, és egy beltéri ajtóval ellátott helyiség. Padlóburkolata laminált padló, falai diszperziós festékekkel festettek, és csempével ellátva a vizesblokk és a szekrény környéke. Méretre készített konyhaszekrény, külön mosogatószekrény mosogatóval, gáztűzhely sütővel. Nyugati tájolású fakeretes ablakon műanyag redőny. Lapradiátorral ellátott.
Kamra	1,2 m ²	Egy szellőző nyílással és egy konyhából nyíló beltéri ajtóval. Falai diszperziós festékekkel festettek, padlóburkolata járólapos. Bepolcozott helyiség.
Fürdőszoba - WC	3,64 m ²	Keskeny vakablakos, szellőzővel ellátott helyiség egy beltéri ajtóval. Zománcozott fürdőkád beépítve, kerámia mosdó és WC-kagylóval. Padlóburkolata járólap, falai festékekkel festettek alatta csempével fedett. Lapradiátorral ellátott. Hidegvíz és melegvíz mérőóra felszerelve, üzemképes. Automata mosógép bekötése megoldott.
Összesen:	51 m²	



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban áttanulmányoztam a tulajdonlapot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adásvételi árairól. A helyszíne szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról adatlapon feljegyzéseket, fényképfelvételeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlan vagyontárgyak aktuális piaci értékének meghatározásához, és a gazdasági döntés kiinduló adata értéket adjon a Megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a Megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak,
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét, és az ebből következő értékviszonyokat,
- helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását,
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait,
- környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat (közmu, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági).

A dolog természetéből adódóan egy másik becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A Függelék részét képezi a tulajdon lap. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíne szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkre (mint pl. rejtett szerkezeti hibák, burkolati problémák) nem terjed ki a dolgozat.

Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan a közelben, illetve a városban elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlanok adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként egy Ingatlaniroda mellett egy 2 Ügyvéd iroda, valamint az edelényi Földhivatal adatai szolgáltak.

Piaci összehasonlító adatokon történt csoportos összehasonlítás

Az alábbi táblázatba az összehasonlító adathalmaz, a korrekciós tényezők és számítások kerültek be.

Korrekciós táblázat	Összehasonló halmaz				
	I. lakás	II. lakás	III. lakás	IV. lakás	V. lakás
Építés éve	1970	1980	1975	1959	1965
Szobaszám	2				
Komfortfokozat	össz	össz	össz	össz	össz
Tulajdon forma	Társasház				
Épület emeletszám	4	3	10	3	3
Épület műszaki állapota	jó	jó	jó	közepes	rossz
Fűtés módja	távhő	távhő	távhő	távhő	távhő
Erkély	nincs	van	van	van	van
Alapterület	52	55	51	55	54
Emelet	1	3	6	1	földszint
Eladási ár	10.710.000	7.650.000	6.000.000	8.900.000	7.380.000
Fajlagos eladási ár Ft/m ²	205.962	139.091	117.647	161.818	136.667

Forrás: Ingatlaniroda, Ügyvédi Iroda

A fajlagos alapérték: $(205.962+139.091+117.647+161.818+136.667)/5 =$
152.237 Ft/m²

A korrekciót az alaphalmaz átlagához képest hajtjuk végre azon szempontok szerint, melyekből a vizsgált ingatlan eltér a mintaátlagtól:

A lakás műszaki állapota rosszabb a mintaátlagnál:	- 1 %
Fürdő-WC egy helyiségben található	-3 %
Nincs erkély:	-1%
Szobák egymásból nyílóak:	- 5 %
Összes korrekció:	-10 %

Korrigált fajlagos alapérték:

$152.237 \times 0,90 =$ **137.013 Ft/m²**



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

$51 \text{ m}^2 \times 137.013 \text{ Ft/m}^2 = 6.987.678 \text{ Ft/m}^2 \approx$

7.000.000.- Ft
azaz hétmillió forint

7. Alapfeltételezése, korlátozások, nyilatkozat

Ezen Szakvélemény a módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, illetve a helyszíni szemle során észlelt szerzett adatok, és a feldolgozásra került adatok alapján készült.

Alapfeltételezések:

A tulajdonos által közölt adatok valóságát nem vizsgáltam.

A vizsgált ingatlan műszaki állapotának vizsgálata szemrevételezéssel történt, szakértő bevonását nem vettem igénybe.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítottam véleményt.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

A számítások során az adatokat matematika szabályainak megfelelően kerekítettem.

A vizsgált ingatlanban készült fotók a helyszíni szemle során készültek.

Korlátozások:

A szakvélemény szellemi termék, a Megrendelőn és a Tulajdonoson kívül harmadik személynek nem adható ki!

Az Értékelési bizonyítvány az értékelés forduló napjától számított 90 napig érvényes.

Nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint, lelkiismeretesen végeztem. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Az értékbecslés valós piaci adatok elemzésén alapul. Kijelentem, hogy az

Értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

TÓTH-VARGA ÉVA

3700 Kazincbarcika, Szabadság tér 8. 1/5

Adószám: 68793560-1-25

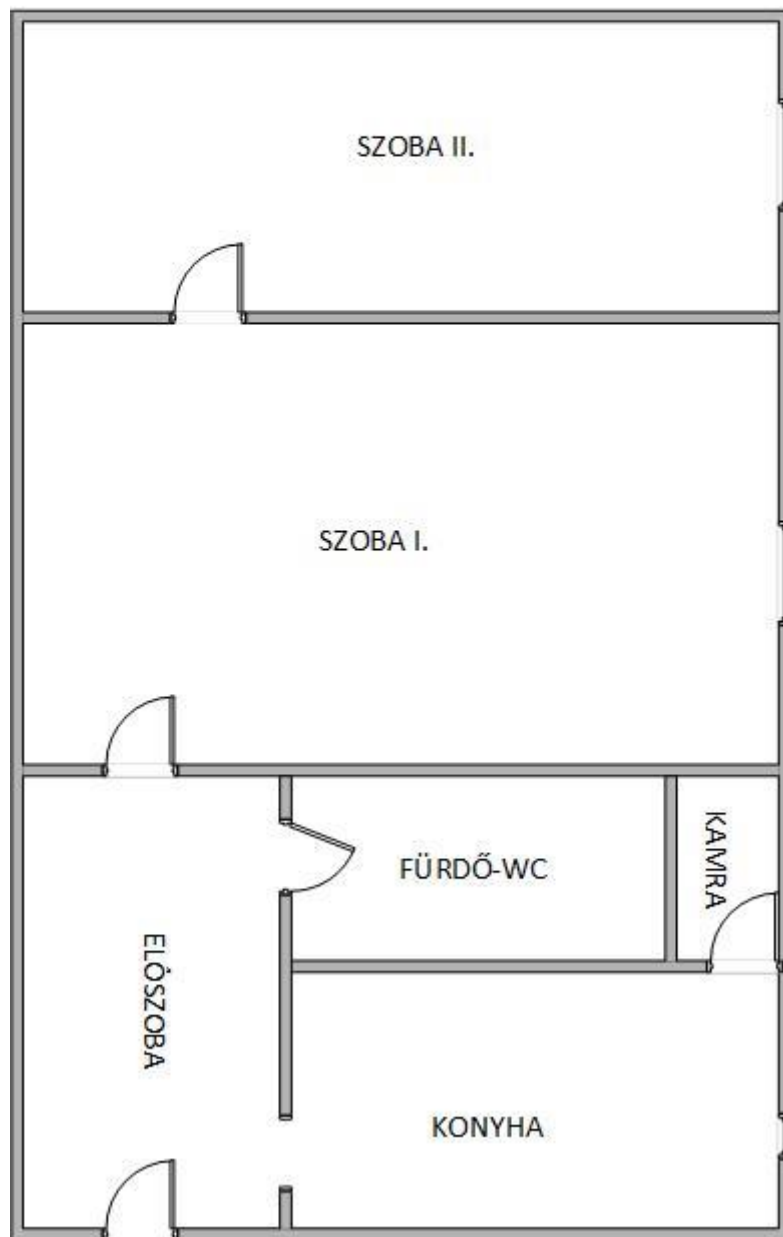
Nyilv.sz.: 52262238

Kazincbarcika, 2020. március 16.

Tóth-Varga Éva

Függelék

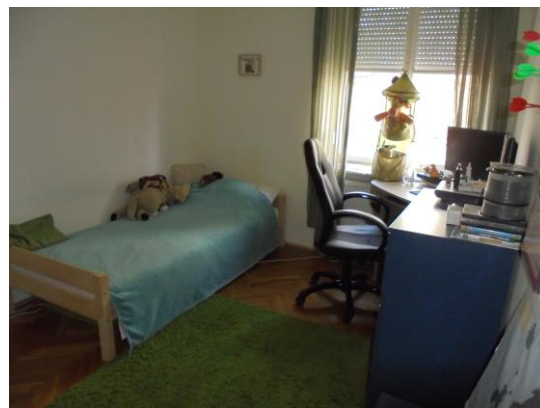
Alaprajz



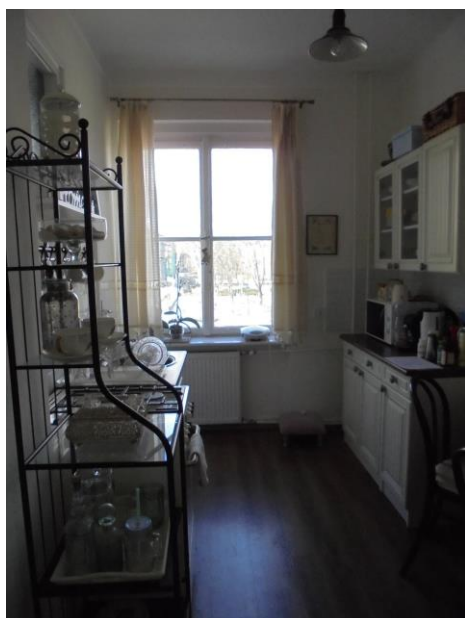
Függelék



Szoba I.



Szoba II.



Konyha

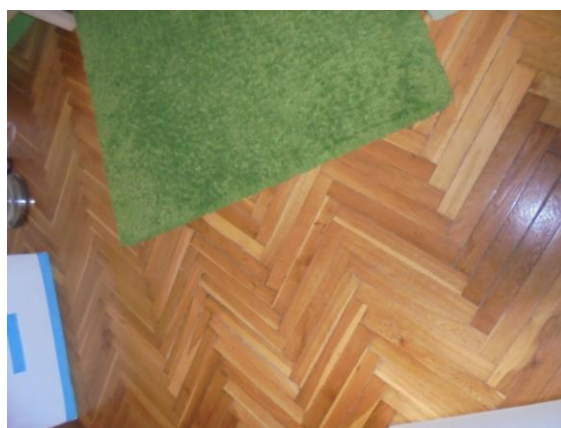


Előszoba

Függelék



Fürdőszoba-WC



Burkolatok

Függelék



Lépcsőház



Villám Játszótér



Társasház