

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **egyéb helyiség**  
*Település (város, kerület):* **Kazincbarcika**  
*Utca, házszám:* **Egressy Béni út 35. földszint 3.**  
*Irányítószám:* **3700**  
*Hrsz.:* **1129/11/A/35**

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* **Kazincbarcika Városi Önkormányzat**  
*Tulajdoni hányad:* 1/1  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* forgalomképes  
*Értékelt érdekeltség:* tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek terület:* - m<sup>2</sup>  
*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* 101 m<sup>2</sup>  
*Felépítmény redukált alapterülete összesen:* 101 m<sup>2</sup>  
*Bérbe adható összes területek:* 101 m<sup>2</sup>  
*Közmű-ellátottság:* összközmű  
*Jelenlegi funkció:* használaton kívüli

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* Ingatlan forgalmi értékének megállapítása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító, hozam alapú  
*Értékelés fordulónapja:* 2020.10.06.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Forgalmi érték:* **19.200.000. -Ft,**  
**azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint**

**Az ÁFA szempontjából a jogalanyiságot nem vizsgáltuk.**

Ózd, 2020.10.08.

Készítette:

  
**Nyalkó Antal**  
Ingatlan értékbecslő  
ARCHINVEST 97. Kft

ARCHINVEST 97. KFT.  
Cím: 3664 Mádánbánya, házsz: 766. A  
Telephely: 3680 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11445705-2-05  
Telefon: 0661 48-370-260

## A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Barcika Szolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1. ) megbízta az ARCHINVEST 97. Kft-t a 1129/11/A/35 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú egyéb helyiség megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az értékbecslést Nyalka Antal ingatlan értékbecslő készítette el.

### 1. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

**Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

A szakvélemény 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint készült.

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Piaci forgalmi érték: azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- Az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- Adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- Felek körültekintően komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- A szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- Kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A becslés során szakértőnek kiemelt figyelmet kell fordítania az alábbi tényezőkre:

- A hosszú távú értékállandóság kockázata;
- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- A követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyonvédelem)

### **Helyszíni szemle és időpontja**

Helyszíni szemle időpontja: 2020.10.06. Szemlén jelen volt: Fehér László és az értékbecslő.

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként ugyancsak csatoltak.

### **Felhasznált dokumentumok**

Tulajdoni lap,  
Alaprajz

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

**Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

**A tulajdoni lap kelte: 2020.09.29.**

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1129/11/A/35
Megnevezése	:	egyéb helyiség
Terület	:	101 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgálat, egyéb	:	nincs

### Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika B.A.Z – megye középső részén, Miskolc megyei jogú várostól kb. 20 km-re, a Bükk hegység északkeleti lábánál fekszik, a Sajó folyó völgyében. Iparváros, a hazai vegyipar egyik központja. Gyorsan növekvő ipai szerepköre során és a várossá válás után kiterjedt, észak-déli irányban hosszan elnyúló munkaerő – vonzáskörzetet alakított ki. A településen működő híres BORSODCHEM ZRT. nagyszámú munkalehetőséget jelent, ezért az ingatlanok iránt élénk a kereslet.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Kazincbarcika belterületén, a város központjában, a város főutcájában, a sétálló utcában, az Egressy Béni utcában, ferkventált helyen található.

#### Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolódású, 5 lépcsőházas, téglafalazatú társasház földszintjén lévő, két lakás egybenyitásával kialakított galéria. A társasház földszintjén üzletek, az emeleten lakások kerültek kialakításra. A társasház lapostetős bitumenes lemezfedéses. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, utcafronton hőszigetelt üvegezéssel, a hátsó homlokzaton kétrétegű üvegezéssel, közepes műszaki állapotban. Padló burkolata parketta és mozaiklap, közepes műszaki állapotban. Fűtése és melegvíz ellátása távhő szolgáltató által biztosított.

A Kisgaléria műszaki állapota közepesnek mondható.

## 3. Értékelés

### 3.1 Alapelvek korlátozó feltételek

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen

fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb) nem áll fenn,

- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (pl.: kazán, radiátorok, stb.) nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb) értékét, valamint az általános forgalmi adót,
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,
- Az értékelés effektív időpontja **2020.10.06.** a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek fülvizsgálata,
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

### 3.2 Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül két módszert alkalmaztuk.

#### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Mínél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,

- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

### 3.3 Értékmeghatározás

#### Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3., Hrsz: 1129/11/A/35

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi Ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3	Kazincbarcika, Egressy Béni út		Miskolc, belváros		Miskolc, belváros			
Korrektions módok		Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció
Telkek területa m <sup>2</sup>									
Felépítmények össz. bruttó ter. m <sup>2</sup>	101	57		118		321			
Felépítmények összes hasznos területe, m <sup>2</sup> , épületállomány nagyság miatti korr.	101	57	-10,0%	118		321	25,0%		
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csornok, rakár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csornok, rakár alapterületi arány									
Kínálatti ár / vételiár		12 900 000 Ft	-10,0%	26 990 000 Ft	-10,0%	64 900 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		kínálat:2020		kínálat:2020		kínálat:2020			
Feljeles ár (Ft/m <sup>2</sup> )		203 684		205 858		181 963		0	
Elhelyezkedés	Város központ	A város központja		Belváros	-5,0%	Központ	-5,0%		
Energia ellátás (közmű + energia)	összeközmű	összeközmű		összeközmű		összeközmű			
Bepítlés súlyozása									
Bepítlés hányad	0%								
Bepítlés	0%								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma, felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtési nem fűtött; jellemző bolmagasság, faasztárolás, egyéb fontos szempontok	<p>Földszint + 3 emelet tagozódású, 4. emeleti földszintig, szűk falazott lépcsőházzal (földszintben lévő) járatok A homlokzatú építési stílusú, 10 szobás, 21 szobás lakóház. Utcafronton hasznosított területekkel, a lakóház funkciója központosított, modern magasságú, padló burkolatú, egyedi és mozduló. Műszaki állapotban, fűtéses, melegvíz ellátással, víz- és szennyvíz ellátással rendelkező épület.</p>	4 emeletes épület földszintben található, 2012-ben felújított üzletelhelyiség.		Társasház földszintjén lévő, gáz-otrók fűtéses üzletelhelyiség.		Társasház földszintjén lévő bemutatóterem és azociális helyiségek.			
Felépítmények fizikai állapota	közepes	jó	-5,0%	közepes		jó	-10,0%		
alapterületi eltérés miatt:									
Egyéb korrekció:									
Komfortfokozat miatt:									
Korrigált fajlagos ár	198 918 Ft	173 132 Ft	-15,0%	195 563 Ft	-5,0%	200 159 Ft	10,0%	0 Ft	0,0%
Korrektions engedélyezése		ok	-10%	ok	-5%	ok	10%	ok	0%
Piaci összehasonlítás alapú érték:	19 151 404 Ft	sz. adatok a számlák nem veszi figyelembe							

A piaci összehasonlító alapú módszer alapján a 1129/11/A/35 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**19.200.000.-Ft.**

azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint.

### Hozamszámításon alapú érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:  
 Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.  
 A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.  
 Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként  
 A tőkésítési kamatláb meghatározása.  
 A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.  
 A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

### **Bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

	Tárgyi ingatlan	1. össz.	korr.	2. össz.	korr.	3. össz.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Egressy Béni út 35.fsz.3	Kazincbarcika, Egressy Béni utca		Kazincbarcika, Építők útja		Kazincbarcika, Paál László út		
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	101	224		114		50		
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó		2 500	7,1	1 316	3,7	1 600	4,6	
Tranzakció dátuma		kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	
Elhelyezkedés	központ	központ		központ		központ		
Műszaki állapot	közepes	jó	-10%	közepes		közepes		
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció ( alapterület)							-10%	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	1 488	4,3	2 000	-20%	1 184	-10%	1 280	-20%
Korrekció engedélyezése							-20%	

Direkt tőkésítés							
Épület(rész) megnevezés	egyéb helyiség						
Funkció	Kisgaléria						
Fizikai állapot	közepes						
Nettó terület, m <sup>2</sup>	101						
Nettó terület, m <sup>2</sup>		101					
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	101						
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>		101					
Bérelti szerződés lejárat, év							
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 488			0	0	0	0
Bérelti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	4,3						
Kihasználtság, %	60						
Behajrási veszteség, %	1						
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	1 064 039	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év		1 064 039					
Ingatlan adó, Ft/m <sup>2</sup> /év							
Ingatlan adó, Ft/év	0			0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2						
Biztosítási költség, Ft/év	36 360			0	0	0	0
Felújítási költség, %*	0,2						
Felújítási költség, Ft/év	36 360			0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1						
Karbantartási költség, Ft/év**	10 640			0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1						
Management díj, Ft/év	10 640			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	94 001			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		94 001					
Eredmény, Ft/év	970 038	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		970 038					
Tőkésítési ráta, %		12					
Piaci érték, Ft	8 083 652	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	80 036	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft		8 000 000					
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>		79 208					
*Fizikailag avullatott építési költség, Ft/m <sup>2</sup>	180 000						

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1129/11/A/35 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**8.000.000.- Ft.**  
Nyolcmillió forint.

#### 4. Forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el.




*Mind ezek eredményeként a 1129/11/A/35 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:*

**19.200.000.- Ft**

**azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint.**

Ózd, 2020.10.08.

**ARCHINVEST 97. KFT.**  
Cím: 3600 Ózd, Gyár út 17. sz.  
Telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11445705-2-03  
Telefon: 0631 48-570-260

  
Nyalka Antal

*Ingatlan értékbecslő*  
**ARCHINVEST 97. Kft**

**MELLÉKLETEK :**

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

### Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
<b>Kisgaléria</b>			
szélfogó	4,04	100%	4,04
ügyféltér	6,96	100%	6,96
iroda	13,7	100%	13,70
kiállító terem	18,96	100%	18,96
iroda	19,8	100%	19,80
raktár	9,9	100%	9,90
mosdó	4	100%	4,00
sötétkamra	12,7	100%	12,70
raktár	4	100%	4,00
raktár	1,8	100%	1,80
előtér	5	100%	5,00
<b>összesen:</b>	<b>100,86</b>		<b>100,86</b>
<b>összesen kerekítve:</b>	<b>101,00</b>		<b>101,00</b>



3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35.fsz.3.,hrs.:  
1129/11/A/35

Utcakép



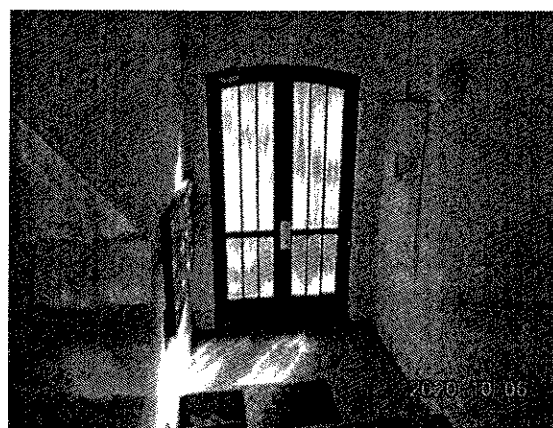
Utcakép



Lépcsőház bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata



Lépcsőház



Lépcsőház



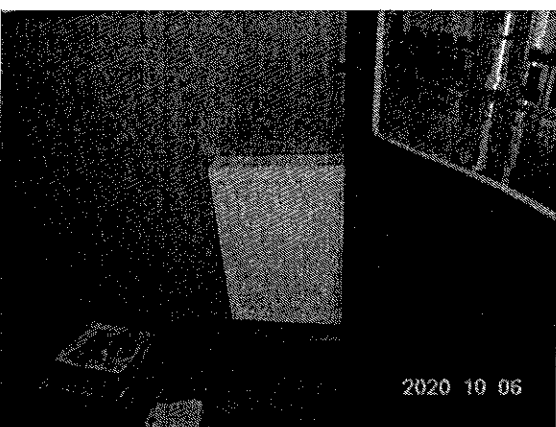
Széfogó



Radiátor a széfogóban



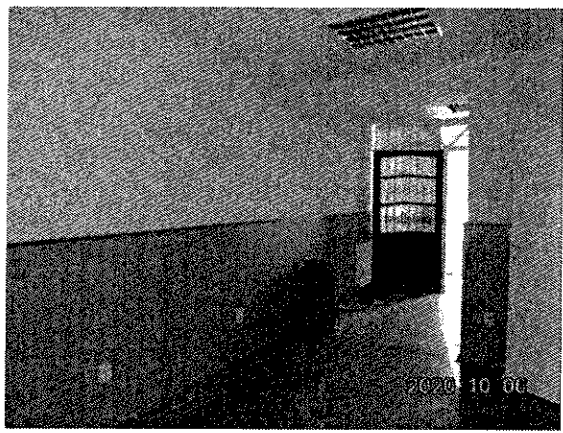
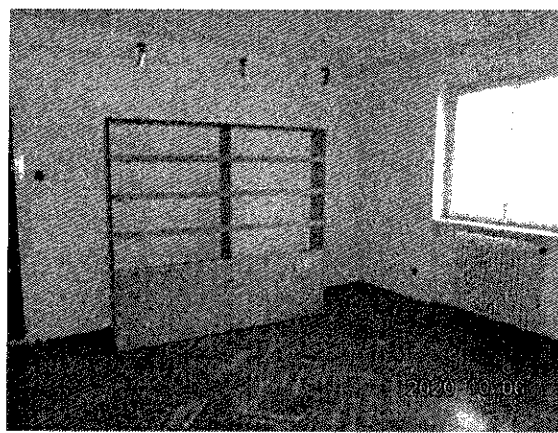
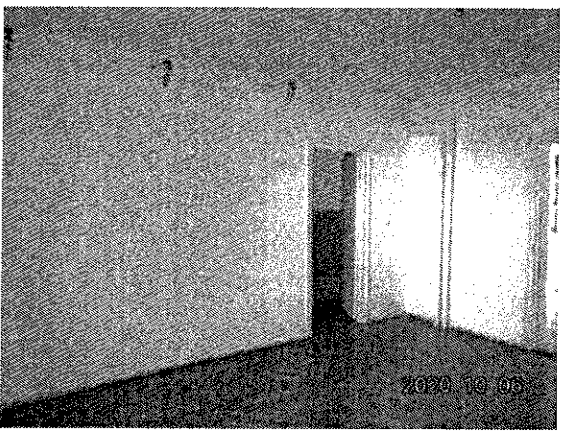

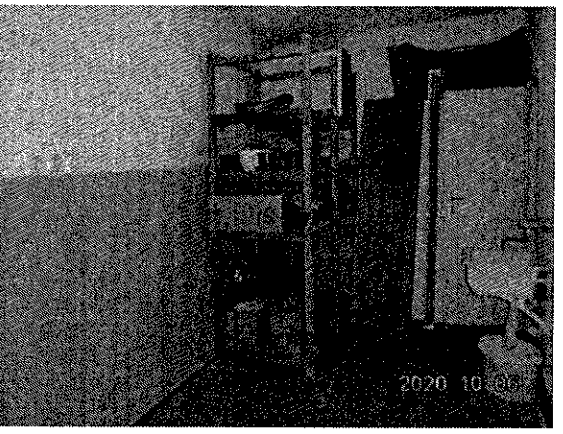
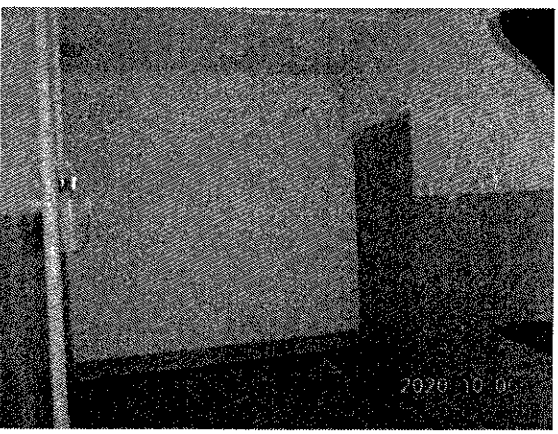
Ügyféléter



Radiátor az ügyféléterben

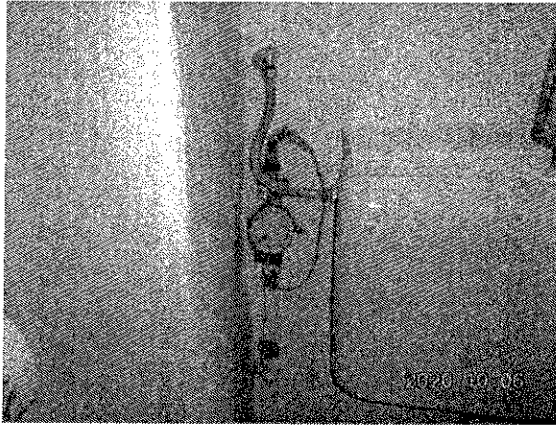
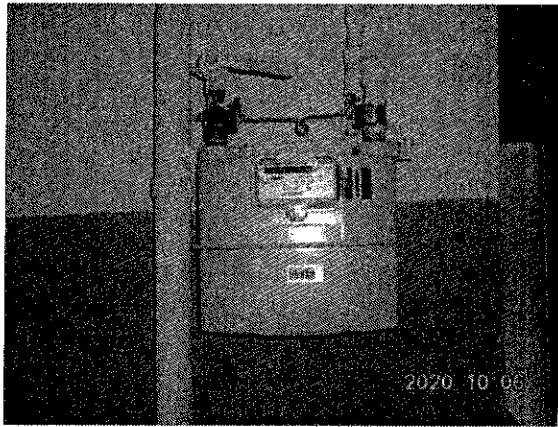
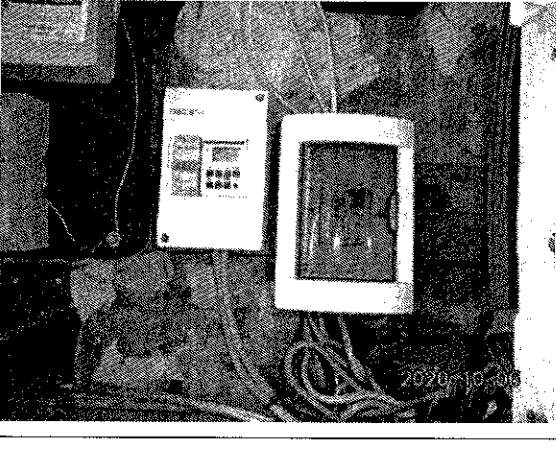


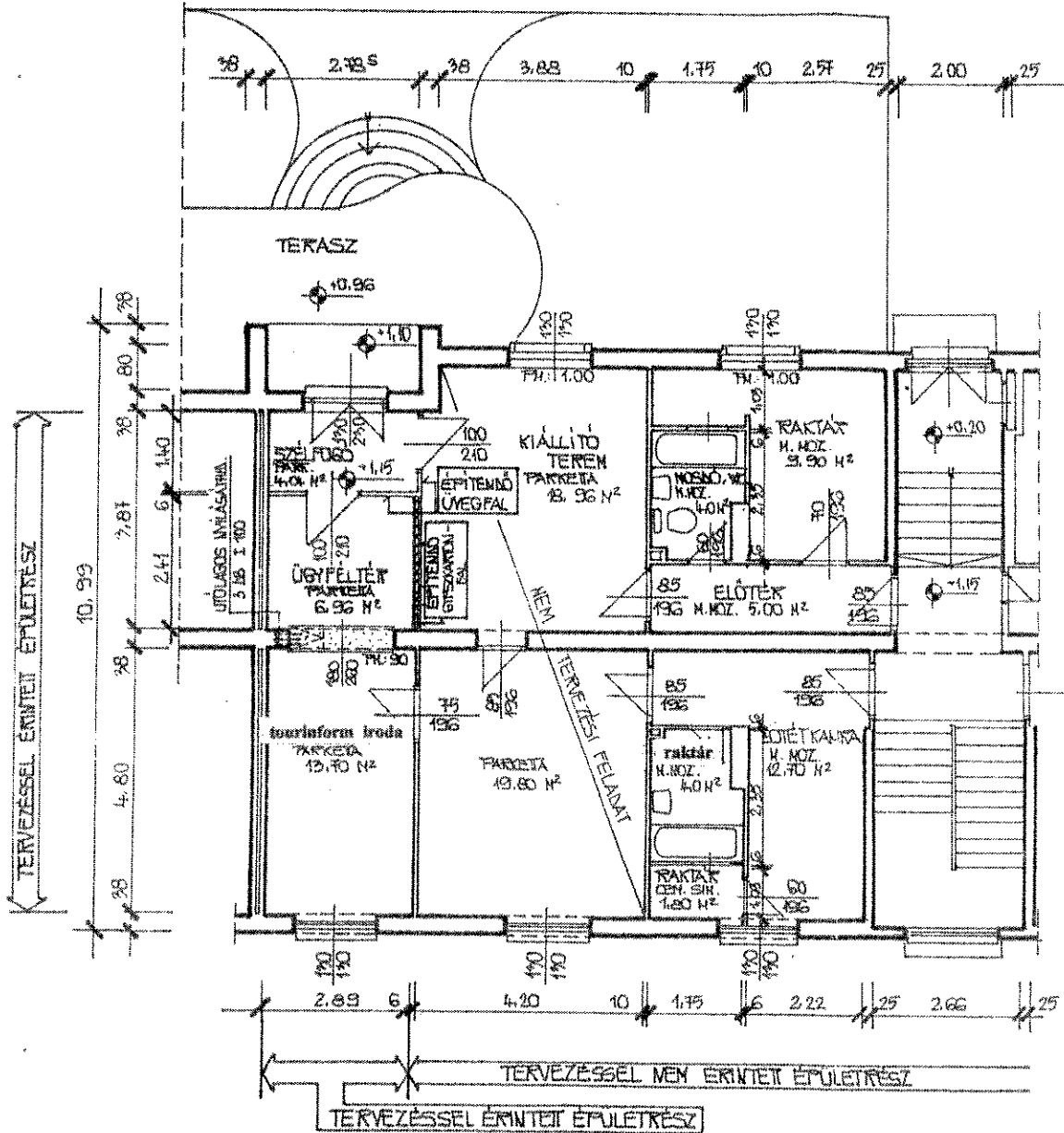
Iroda

 <p>A black and white photograph showing an office and reception area. The room has a dark carpet, a reception desk, and a doorway leading to another room. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>	 <p>A black and white photograph of an office space. It features a large window on the right side, a desk, and a chair. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>
<b>Iroda és ügyfélért</b>	<b>Iroda</b>
 <p>A black and white photograph of an office space. It shows a desk, a chair, and a window with curtains. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>	 <p>A black and white photograph of a warehouse interior. It shows a large open space with a high ceiling, some equipment, and a door. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>
<b>Iroda</b>	<b>Raktár</b>
 <p>A black and white photograph of a dark room, likely a storage room. It contains a metal shelving unit and a doorway. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>	 <p>A black and white photograph of a dark room, likely a storage room. It shows a door and a wall. A timestamp '2020 10 06' is visible in the bottom right corner.</p>
<b>Sötétkamra</b>	<b>Sötétkamra</b>



 <p>2020.10.06</p>	 <p>2020.10.06</p>
<b>Kiállító terem</b>	<b>Kiállító terem</b>
 <p>2020.10.06</p>	 <p>2020.10.06</p>
<b>Előtér</b>	<b>Mosdó</b>
 <p>2020.10.06</p>	 <p>2020.10.06</p>
<b>Villanybojler</b>	<b>Raktár</b>

 A black and white photograph of a water meter mounted on a wall. The meter has a circular dial and some text on it. A date stamp '2020.10.06' is visible in the bottom right corner of the image.	 A black and white photograph of a gas meter mounted on a wall. The meter has a rectangular display and some text. A date stamp '2020.10.06' is visible in the bottom right corner of the image.
<b>Vízóra</b>	<b>Gázóra</b>
 A black and white photograph of an electric meter mounted on a wall. The meter has a rectangular display and some text. A date stamp '2020.10.06' is visible in the bottom right corner of the image.	
<b>Villanyóra</b>	



- MEGLÉVŐ
- ÉPÍTENDŐ
- BONTANDÓ

1970-6. LC/5. sz. határozat  
 A tervrajzon feltüntetett módosításokkal  
 és az engedélyben előírtak betartásával  
 kövitelezésre engedélyezve.  
 Patkó LC/5. sz. LC/5. sz. 10.12. nap  
 Bárány



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	974YHC (Kéépés)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző másolat

Megrendelés száma: 30003/36576/2020

2020.09.29

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1129/11/A/35 helyrajzi szám

Társasház különle

1700 KAZINCBARCIKA Egressy Béni út 35. földszint. ajtó:3.

I.R.S.Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	térület	szobák száma	szemesi hányad	tulajdoni form
	m2	egység/És1.		
egyéb helyiség	101	0 0		Önkormányzati

Befeljegyző határozat: 999952/1996.05.06

2. Befeljegyző határozat: 39204/1992.05.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

befeljegyző határozat, érkezési idő: 39204/1992.05.22

joqcím átadás

joqcím átadás

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

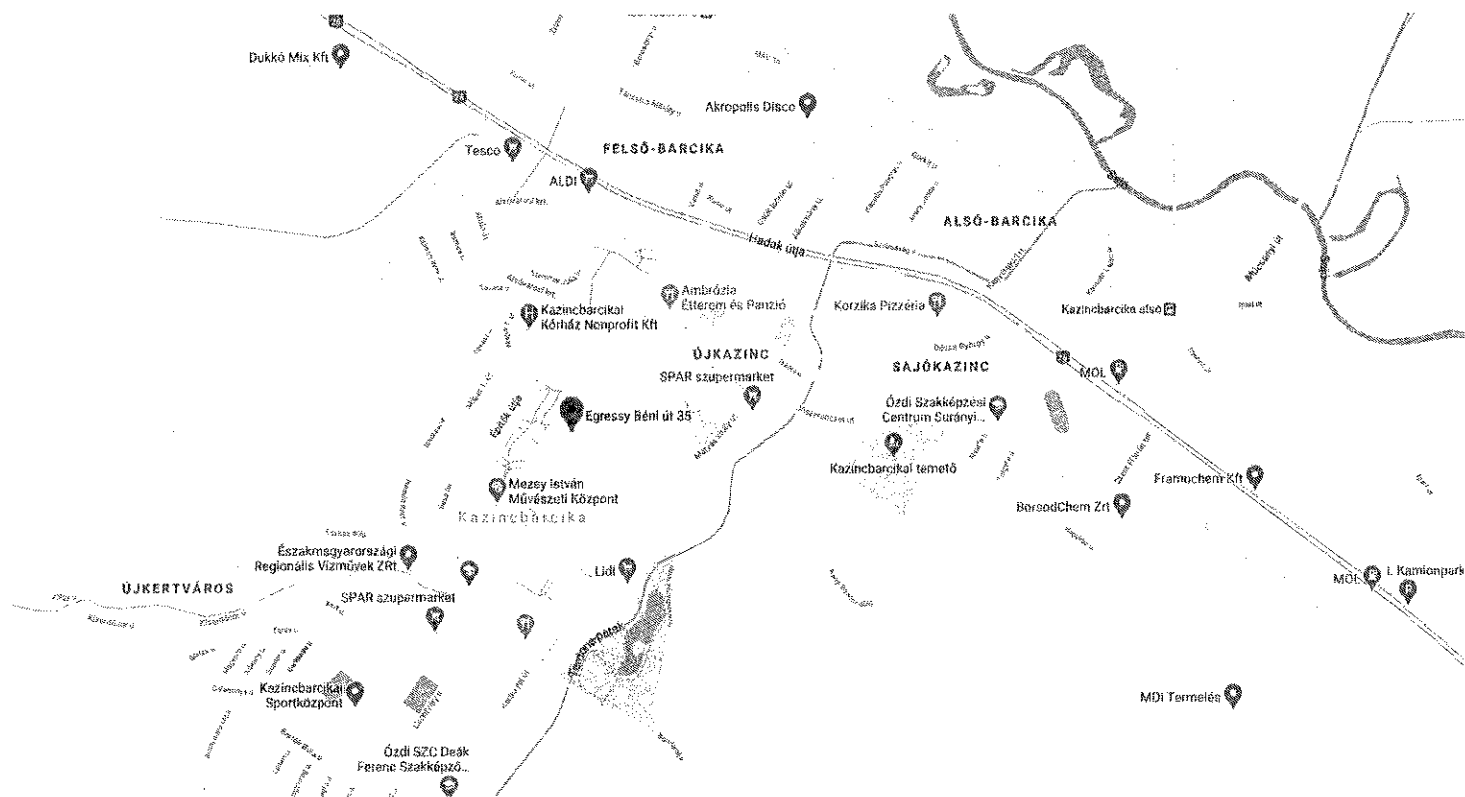
II. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

erővel nem rendelkezik



## INGATLANÉRTÉKBECSLŐI NYILATKOZAT

Az ARCHINVEST 97 Kft (Ózd, Gyár út 17. sz.), a 2020.10.06.-án a Barcika Szolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1. ) részére a 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti, 1129/11/A/35 helyrajzi számú ingatlanon készített értékbecslést.

A környezetben az ingatlanárak az elmúlt időszakban jelentős mértékben nem változtak, stagnálnak.

A 1129/11/A/35 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan tehermentes forgalmi értékét, a  
**19.200.000,- Ft-ot,**  
azaz Tizenkilencmillió-kettőszázezer forint-ot továbbra is fenntartjuk.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdoni viszonyokat tételez fel. Az értékbecslés érvényességi idejét 180 (egyszáznyolcvan) napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

Ózd, 2021.03.15.

ARCHINVEST 97 KFT.  
Céltel: 3664 Bördöskút, hsz.: 760.9  
Telephely: 3000 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11446705-2-05  
Telefon: (06) 48-530-266

  
Nyalka Antal  
Ingatlan vagyon értékelő  
ARCHINVEST 97 Kft.

