

Forgalmi érték meghatározása

a 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3. alatt található
1129/11/A/35 helyrajzi számú ingatlanról, értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:
Demeter János
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

KAZINCBARCIKA
2020. szeptember 30.

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>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni Lap (2020.09.29.)
- Alaprajz
- Településtérkép
- Fényképmelléklet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3.
címe természetben:	3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3.
helyrajzi száma:	1129/11/A/35
típusa:	kivett egyéb helyiség

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	0 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	101 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	101 m ²
Értékelés határnapja:	2020. szeptember 30.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	20.100.000 Ft, azaz Húszmillió-egyszázezer forint
-----------------	--

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 20.100.000 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 szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Az ingatlan legutóbbi hasznosítása (kiállítóterem; Kisgaléria) nem jellemző közvetlen környezetére (nincs ilyen eladó ingatlan) – ezért (óvatosság elvét követve) környező lakásokkal hasonlítottam össze az értékelésem során (hasznosíthatóság figyelembevételével korrigálva).

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


Demeter János József
3700 Kazincbarcika,
Egressy Béni út 35.
Helyrajzi szám: 1129/11/A/35
Értékelési szám: 43/10/2006
Értékelési szám: IVEK01 2010/0005
Demeter János
ingatlanvagyon – értékelő
és értékbecslő

1. ELŐZMÉNYEK

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) 2020. szeptember 29-én bízott meg, hogy a Kazincbarcika Belterület 11129/11/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3. szám alatt található ingatlan értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2020. szeptember 30.

A helyszíni szemlén a tulajdonosok képviselőjében Fehér László vett részt.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata – Nem-hiteles (2020.09.29.).

A rendelkezésemre bocsátott dokumentációkat áttanulmányoztam, helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt megtartottam, a vagyonértékeléshez 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becslött 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 érték-megállapító 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 szűkösség, 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 értékállandóságának 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 viszonyzámmal 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 m² 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:	2020.09.29.
Ingtalan címe:	3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt/3.
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1129/11/A/35

I. rész

Terület megnevezése	kivett egyéb helyiség
Területe:	101 m ²

II. rész

II/1	
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

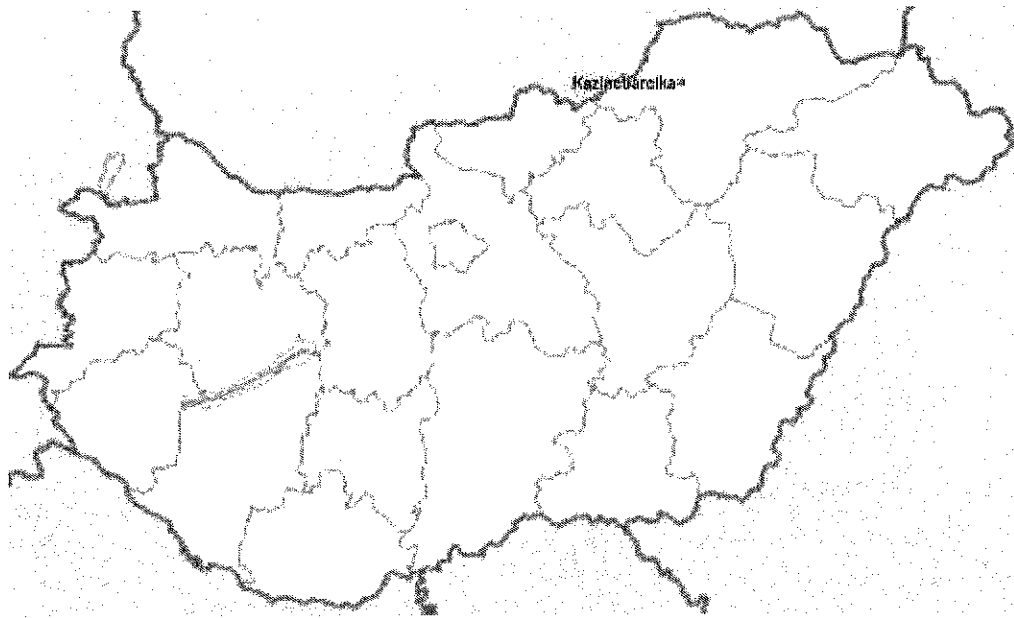
A település elhelyezkedése

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.

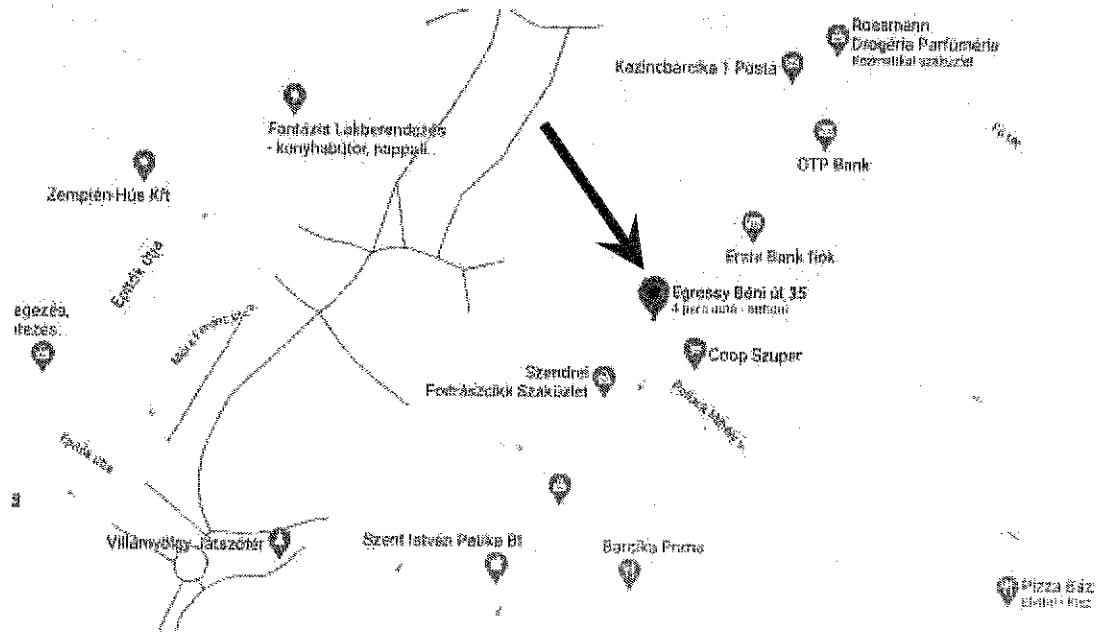
A település országon és megyén belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:



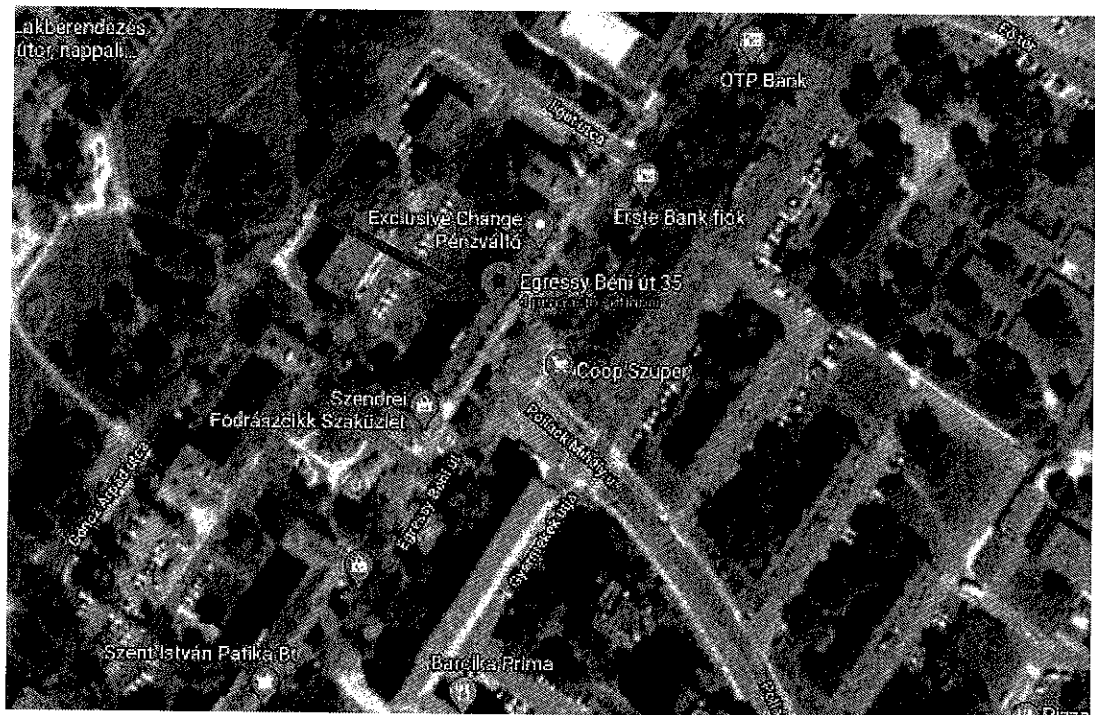
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település központjától, az önkormányzattól kb. 200 m-re, iskolától, óvodától kb. 150 m-re található.

Az értékelt ingatlan mindvégig aszfaltozott úton közelíthető meg. Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású társasházi lakások és üzletek, kereskedelmi bankok a jellemzőek. 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 kistalvak 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 értékecselő 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. 50 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 közművel rendelkezik.


3.3. Az épületek műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan Kazincbarcika belvárosában, az Egressy Béni út 35. szám alatt található. Megközelíteni elsősorban személygépkocsival lehet. Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású társasházi lakások és üzletek, kereskedelmi bankok a jellemzőek. Az értékelt ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó.

Az értékelt ingatlan egy földszint + 3 emelet kialakítású (eredetileg 15 albetétes) lépcsőház egyik földszinti összevont egysége. Az épület az 1950-es években (cca. 1955) épült hagyományos építési technológiával, a kiállítótermet befogadó épület átlagos műszaki állapotú.

A tárgyi ingatlan cca. 1990 körül két egymás mellett lévő lakás összenyitásával jött létre. Az ingatlannyilvántartás rendezése mellett a közműórák is összevonásra kerültek (egy vízóra; egy gázóra és egy villanyóra maradt). Az utcafront felé bejáratot nyitottak, de megmaradtak az eredeti lépcsőházi bejáratok is. A lakások szobái lettek a tulajdonképpeni kiállítótermek, illetve az utcai bejárati portál; a többi lakásfunkciójú helyiségek változatlanok maradtak. Az utcafront felé néző ablakokat (2 db) hőszigeteltre cserélték.

A jellemző padlóburkolatok: parketta, szőnyegpadló és PVC, műszaki állapotuk átlagos. A falazatok festettek, a vizes helyiségekben részben csempézettek, műszaki állapotuk megfelelő. A fürdő+WC-2 helyiség állapota gyenge (valószínűsíthető egy beázás utáni állapot); ennek ellenére az ingatlanról kialakult összbenyomás: közepes műszaki és esztétikai állapotú albetét.

Kisgaléria		
Építés éve:	cca. 1955	
Lakás nettó alapterülete:	101,00 m ²	
Lakás redukált alapterülete:	101,00 m ²	
Szintek:	földszint + 3 emelet	
Funkció:	kiállítóterem	

Beépítési mód:	zárt sorú beépítés
Alapozás módja:	vasbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemezszigetelés
Szerkezeti rendszer	tégla
Födém anyaga:	monolit vasbeton szerkezetű födém
Határoló falak:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	faszerkezetű magastető, kerámia cserép fedéssel
Nyílászárók:	faszerkezetű, egyrétegű üvegezéssel (2 db hőszigetelt)
Padlóburkolatok:	parketta, szőnyegpadló; PVC
Falfelületek:	festett és csempézett
Külső felület:	kőporos vakolat
Vízellátás:	ÉRV hálózatról (vízóra van)
Csatornázás:	központi hálózati rendszer
Gázellátás:	TIGÁZ hálózatról (gázóra van)
Fűtés és melegvízellátás:	távűtés, melegvízellátás: villanybojler
Elektromos áramellátás:	ÉMÁSZ hálózatról (villanyóra van)
Állapot:	közepes állapotú

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

A tárgyi ingatlanban 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

20.100.000,- Ft, azaz húszmillió-egyszázezer 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 ismertet:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (103 000 Ft/hó)			Ft	1 236 000	
	Kihasznátság			%	85	
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	1 050 600	
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel		2	%-a	Ft	15 800
	Kezelési költség, az éves bevétel		2	%-a	Ft	15 800
	Felújítási költségalap			Ft	80 776	
	Egyéb költségek			Ft		
	Költségek összesen			Ft	112 400	
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	938 200	
	Tőkésítési ráta	5,0%	Tőkésített érték:	Ft	18 800 000	
	Befektetési kiadások			Ft		
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	18 800 000	

Fentiek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

18.800 eFt-ban, azaz tizennyolcmillió-nyolcszázezer forintban határoztam meg.

5. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	20,1 MFt	súly:	100%	20,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	18,8 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				20,1 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: 180 - 270 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

Forgalmi (piaci) érték meghatározása:

Forgalmi érték	telek	Ft	0
	felépítmény	Ft	20 100 000
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	20 100 000

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: 20.100.000 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. szeptember 30.

Demeter János József
3700 Kazincbarcika,
Egressy Béni út 35. fszt./3.
belyrajzi szám: 1129/11/A/35
Demeter János
ingatlanvagyon – értékelő
és értékbecslő

M E L L É K L E T E K

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Ingtalan címe: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. ajtó
Helyrajzi szám: 1129/11/A/35 **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 101
Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 0
Értékelt tul. hányad: 1 / 1 **Albetét esetén értékelt terület [m2]** 101
Telekből értékelt terület [m2] 0
Értékbecslés dátuma: 2020. szeptember 30.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
előszoba-1	földszint	5,0	közepes	1	szőnyegpadló
konyha-1	földszint	10,5	közepes	1	parketta
fürdő + WC-1	földszint	3,9	közepes	1	mettlachi
előszoba-2	földszint	5,1	közepes	1	PVC
konyha-2	földszint	7,7	gyenge	1	PVC
fürdő + WC-2	földszint	3,7	gyenge	1	PVC
kamra	földszint	1,8	gyenge	1	PVC
szoba-1 (kiállítóterem)	földszint	17,7	jó	1	parketta
szoba-2 (kiállítóterem)	földszint	13,6	jó	1	parketta
szoba-3 (kiállítóterem)	földszint	19,8	jó	1	parketta
előtér	földszint	7,6	jó	1	parketta
szélfogó	földszint	4,6	jó	1	parketta
Összesen:		101,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	egyéb hely. (Kisgaléria)	101,0	1,0	101,0
	összesen:	101,0		101,0

3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. ajtó, 1129/11/A/35 hrsz.

Építmény 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		3700 Kazincbarcika Mátyás király út	3700 Kazincbarcika Egressy Béni út	3700 Kazincbarcika Egressy Béni út	3700 Kazincbarcika Rákóczi tér	3700 Kazincbarcika Építők útja
Tagolása:	földszint + 3 em.	földszint + 4 em.	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 3 em.
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	Kisgaléria	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Infrastrukturális adottságok (közelművek, utak, kerítettség, stb.):	téglából épült, földszint + 3 emelet; kisgaléria, közepes műszaki állapot, részben hőszigetelés, ablakok, távűtés; villanybojler	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. 1955	1970	1955	1965	1955	1955
Műszaki állapot:	közepes	felújítandó állapot	átlagos állapot	átlagos állapot	felújított állapot	jó állapot
Megjegyzés:		földszinti; 2 szobás, összkomf.; távfűtésű, gyenge műszaki állapotú lakás, hagyományos ablakok	2. em. 2 szobás összkomfortos; távűtésű, közepes műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok.	1. em. 3,5 szobás összkomfortos; távűtésű, közepes műszaki állapotú lakás, hagyományos ablakok	1. em. 3 + 2 fűszobás, összkomfortos; távűtésű, felújított műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok	földszinti; jó állapotú, összkomfortos, távűtésű, 4 szoba, hagyományos ablakok (jelenleg orvosi mágnrendelés)
Adat forrás:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	https://ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálat/adásvételi ár (Ft)		7 800 000	8 500 000	15 800 000	19 500 000	20 500 000
telekméret (m ²)	0	0	0	0	0	0
redukált alapterület (m ²)	101,0	55,0	57,0	86,0	101,0	104,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		141 818	149 123	183 721	193 069	197 115
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. március	2019. május	2019. március	2019. december	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,10	1,10	1,05	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		141 818	164 035	202 093	202 723	177 404

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
telekméret	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10
redukált alapterület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	kisebb	kisebb	kisebb	hasonló	hasonló
hasznosíthatóság	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00
társasház területének állapota	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
építés éve	1,10	1,05	1,00	0,90	0,95
társasház homlokzat szigeteltsége	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
építmény belüli elhelyezkedése	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00
ablakok hőszigeteltsége	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ablakok hőszigeteltsége	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ablakok hőszigeteltsége	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
ablakok hőszigeteltsége	hasonló	1,05	1,05	1,05	1,00
ablakok hőszigeteltsége	hasonló	0,95	1,00	0,95	1,00
ÖSSZEHOSONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	177 273	188 640	232 407	212 859	186 274
SÜLYÖZÉS	20%	20%	20%	20%	20%

PIACI ÖSSZEHOSONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület tulajdoni lapon szereplő terület	101,00
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	199 491
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	199 500
becsült érték (Ft)	20 149 500
becsült érték kerekítve (Ft)	20 100 000

3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. földszint 3. ajtó, 1129/11/A/35 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingotlan címe:		Kazincbarcika, Mikszáth Kálmán utca	Kazincbarcika, Tavasz út	Kazincbarcika, Pollack Mihály utca
Tagolása:	földszint + 3 em.	emeletes	emeletes	emeletes
Környezete:	lakó	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Jelleg, funkció:	Kisgaléria	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közutak, utak, kerföld, stb.):	reglabon épült, földszint + 3 emelet; kiegészítő, közepes műszaki állapot, részben hőszigetelt ablakok, távűtés, villanybojler	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	cca. 1955	~1975	~1975	~1964
Műszaki állapot:	közepes	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:		3. emeleti, 2 szobás, összkomfortos panellakás, távűtés, távfűtés	1. emeleti, 1 + 1 fűszobás, összkomfortos téglalakás, távűtés, gáz vízmelegítő	4. emeleti 1 + 1 fűszobás, összkomfortos téglalakás, távűtés, gáz vízmelegítő
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		50 000	50 000	50 000
telekméret (m ²)	0	0,0	0,0	0,0
redukált alapterület (m ²)	101,0	52,0	44,0	52,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		962	1 136	962
bérleti viszony típusa		realizált	realizált	realizált
kínálat/realizálás időpontja		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/realizálás korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		962	1 136	962

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
telekméret	1,10 hasonló	1,10 hasonló	1,10 hasonló
alapterület	1,00 kiseb	1,00 kiseb	1,00 kiseb
műszaki állapot	1,00 hasonló	1,00 hasonló	1,00 hasonló
építési mód	1,00 hasonló	1,00 hasonló	1,00 hasonló
ablakok hőszigeteltsége	1,05 kedvezőtlenebb	1,05 kedvezőtlenebb	1,05 kedvezőtlenebb
lakófunkciók	0,95 kedvezőbb	0,95 kedvezőbb	0,95 kedvezőbb
hőszigetelt fal	1,00 hasonló	1,00 hasonló	1,00 hasonló
épületen belüli elhelyezkedés	1,05 kedvezőtlenebb	1,05 kedvezőtlenebb	1,05 kedvezőtlenebb

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

962	1 136	962
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	101,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján	1 021
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	1 020
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	103 020
becsült bérleti díj (Ft/hó)	103 000
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	103 000

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

D-A-Z Magyar Közművelődési Felügyeleti Főosztály
3780 Békéscsaba István király utca 52/A.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Feljegyzés száma: 59204/1992/05.22

2020.09.29

KAZINCBARCIKA

Helyrajzi szám: 1129/11/A/35 helyrajzi szám

szemle másolat

3780 KAZINCBARCIKA Egressy Béni út 35. földhivatal, ajtó: 3.

H.É.S.S.

1. Az egyéb árálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	nyilvános útakra egyes/És	szemle társaság	helyrajzi szám
egyéb helyiség	103	0 0		

Helyrajzi határvonal: 59204/1992/05.22

2. Helyrajzi határvonal: 59204/1992.05.22

Árnyékvíz

Az árálló ingatlanhoz tartozó az alá írtok aláírású megjelölt helyiségek.

H.É.S.S.

1. tulajdoni hányad: 1/1

helyrajzi határvonal, árnyékvíz szám: 59204/1992.05.22

jegyzés száma

jegyzés tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 3780 KAZINCBARCIKA V6 tér 4.

környezet: 15726456

H.É.S.S.

3780 KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

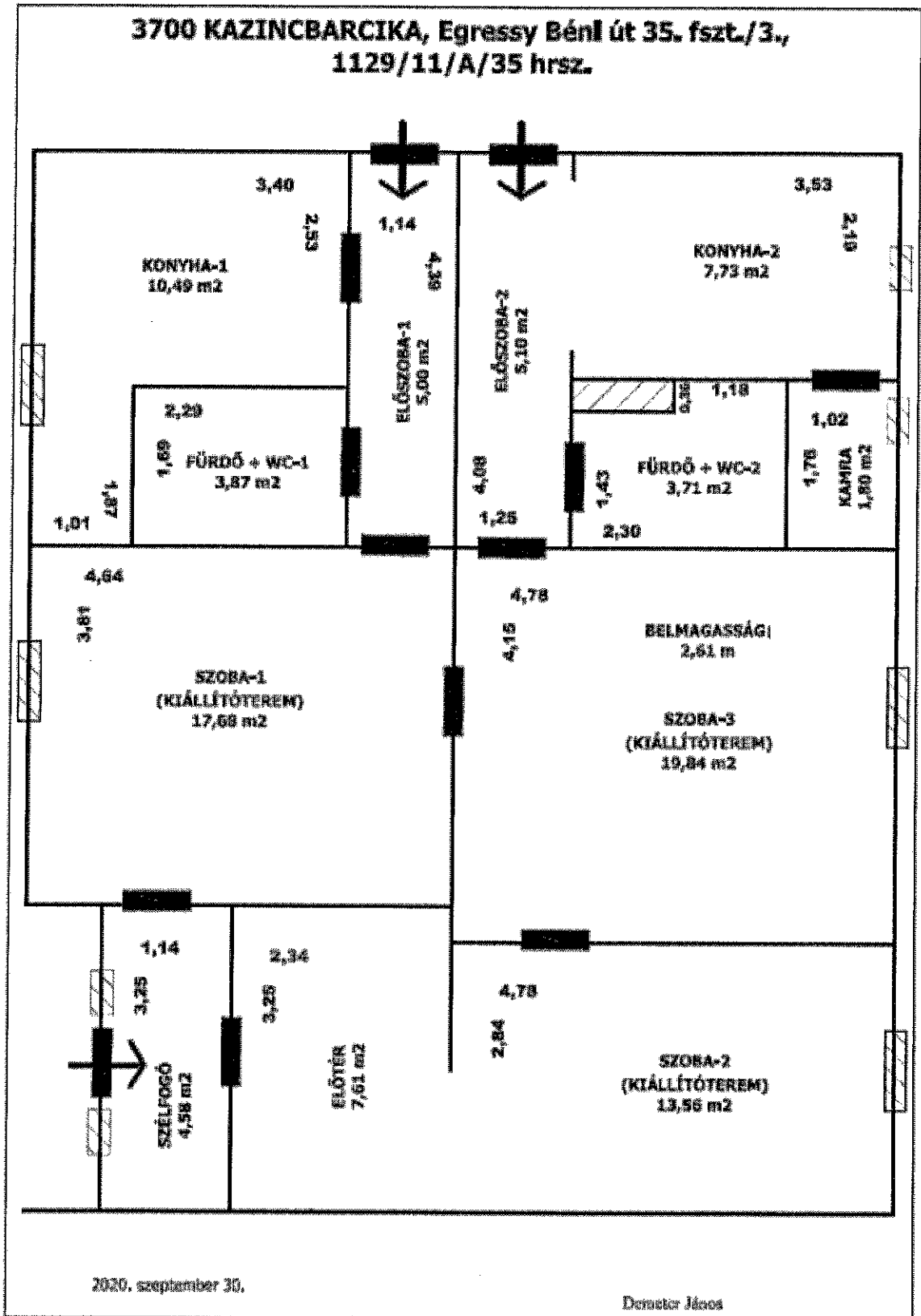
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ALAPRAJZ



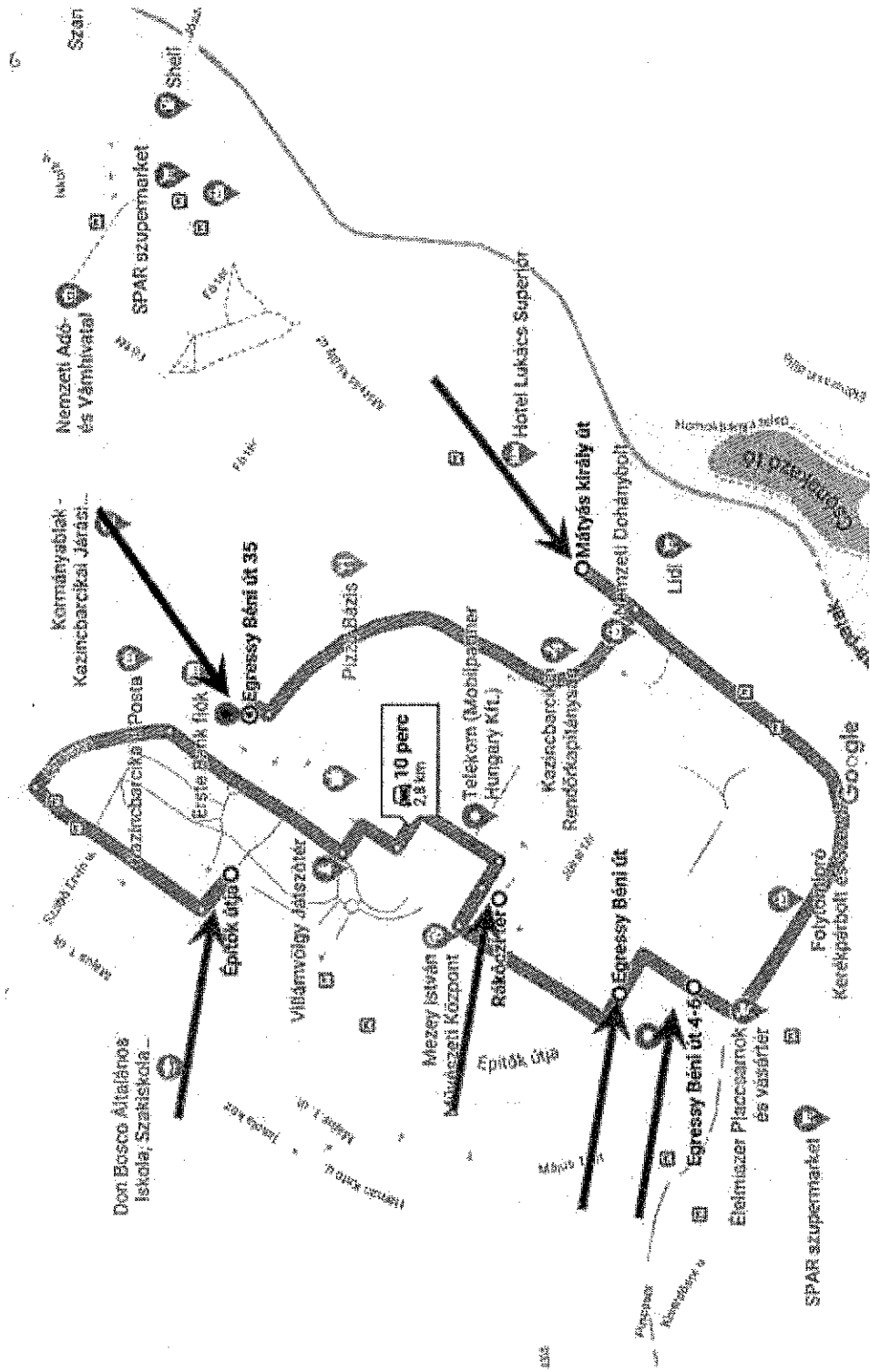
TELEPÜLÉSTÉRKÉP

3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35., földszint 3. ajtó., 1129/11/A/35 hrsz.

Jelmagyarázat:

↓
Piaci összehasonlítható adatok:

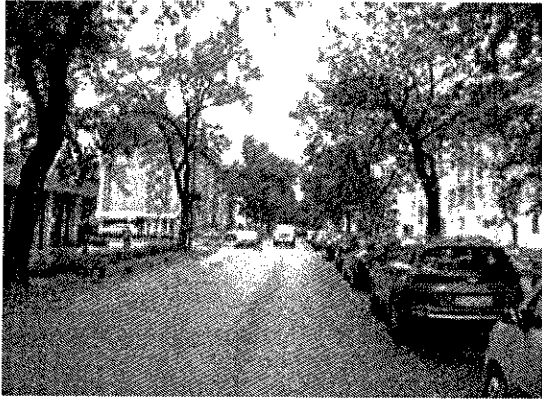
↓
Értékelt ingatlan:



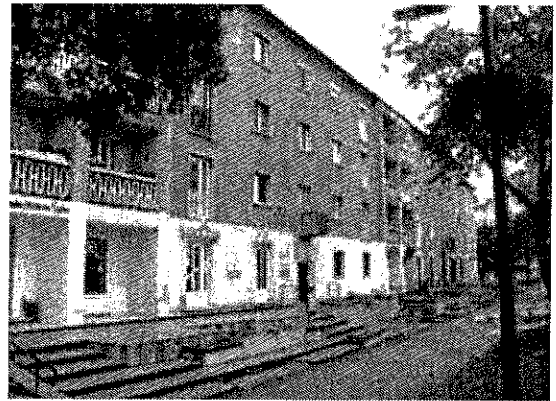
FÉNYKÉPMELLÉKLET

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

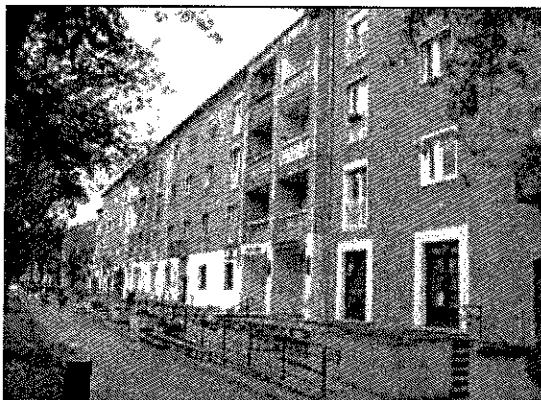
3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35., földszint 3. ajtó., 1129/11/A/35 hrsz.



utcakép



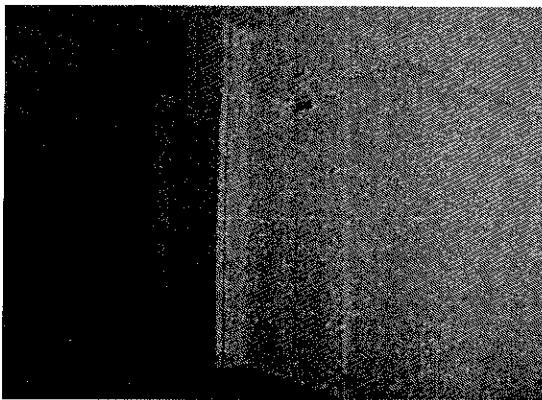
homlokzat



homlokzat



Kisgaléria utcafronti bejárata



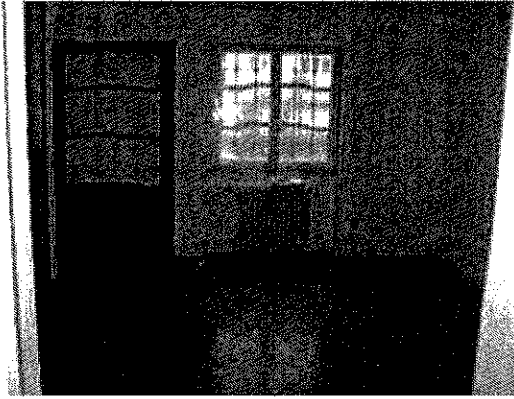
lépcsőházi bejárat



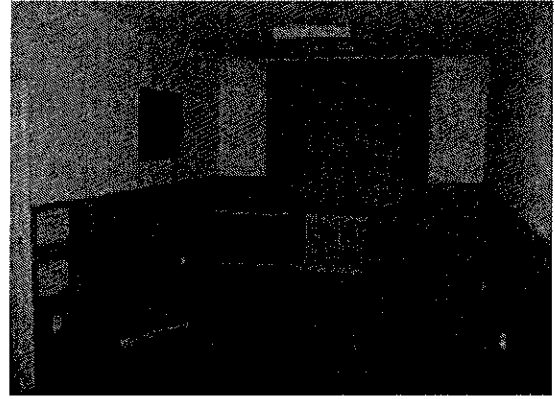
szélfogó

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

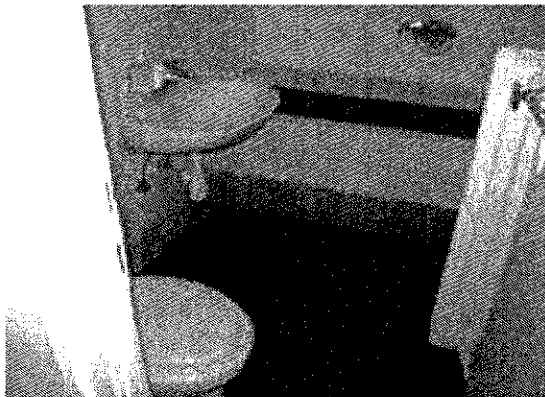
3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35., földszint 3. ajtó., 1129/11/A/35 hrsz.



szoba-1 (kiállítóterem)



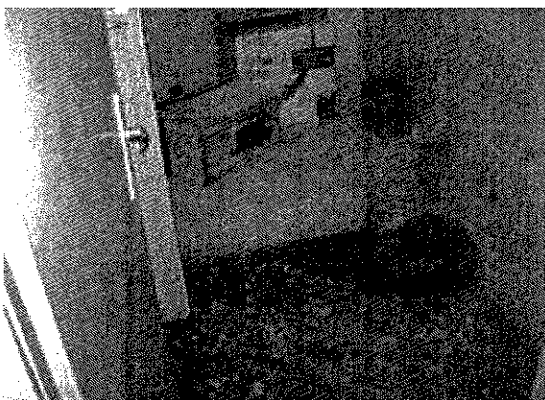
szoba-2 (kiállítóterem)



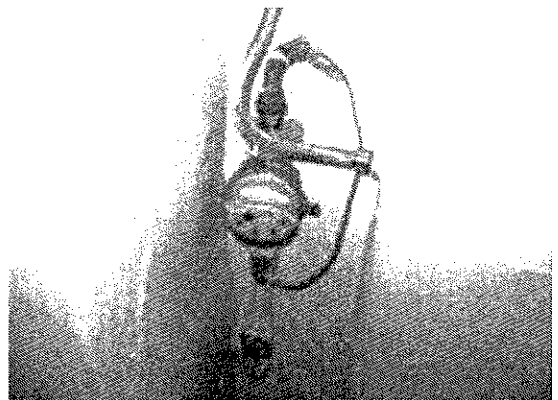
fürdő + WC-1



konyha-2



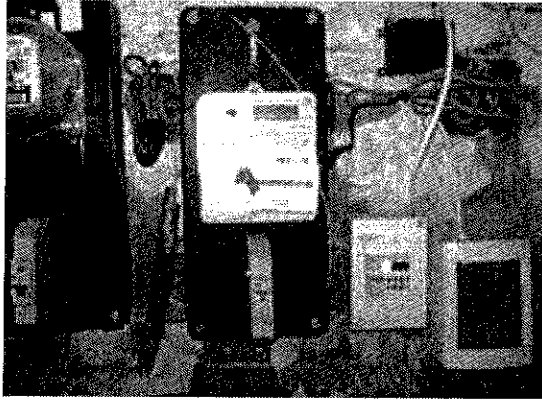
fürdő + WC-2



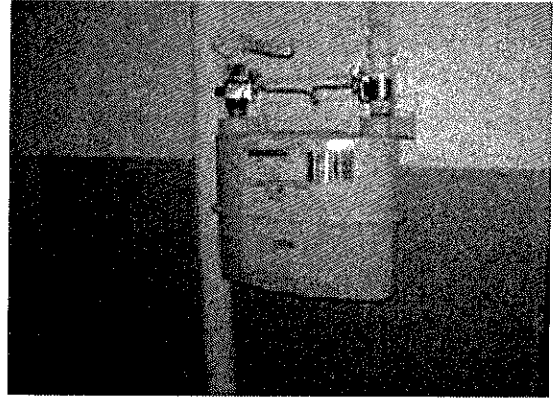
vízóra

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

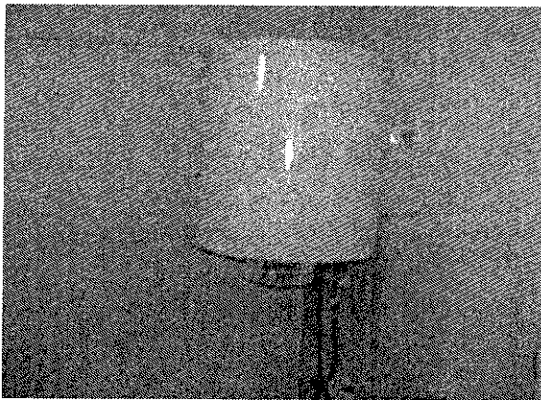
3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35., földszint 3. ajtó., 1129/11/A/35 hrsz.



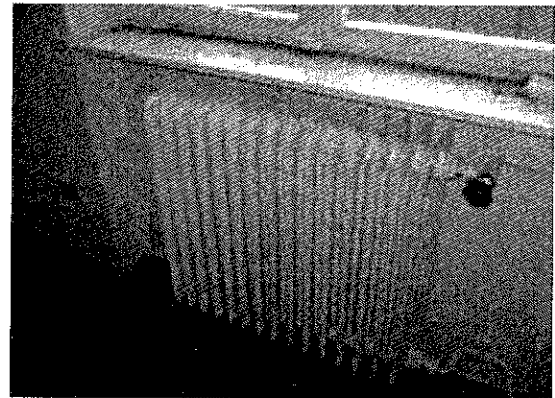
villanyóra



gázóra



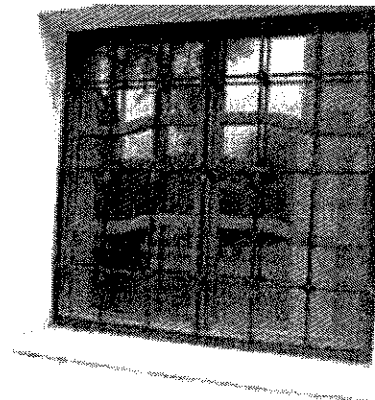
melegvízellátás



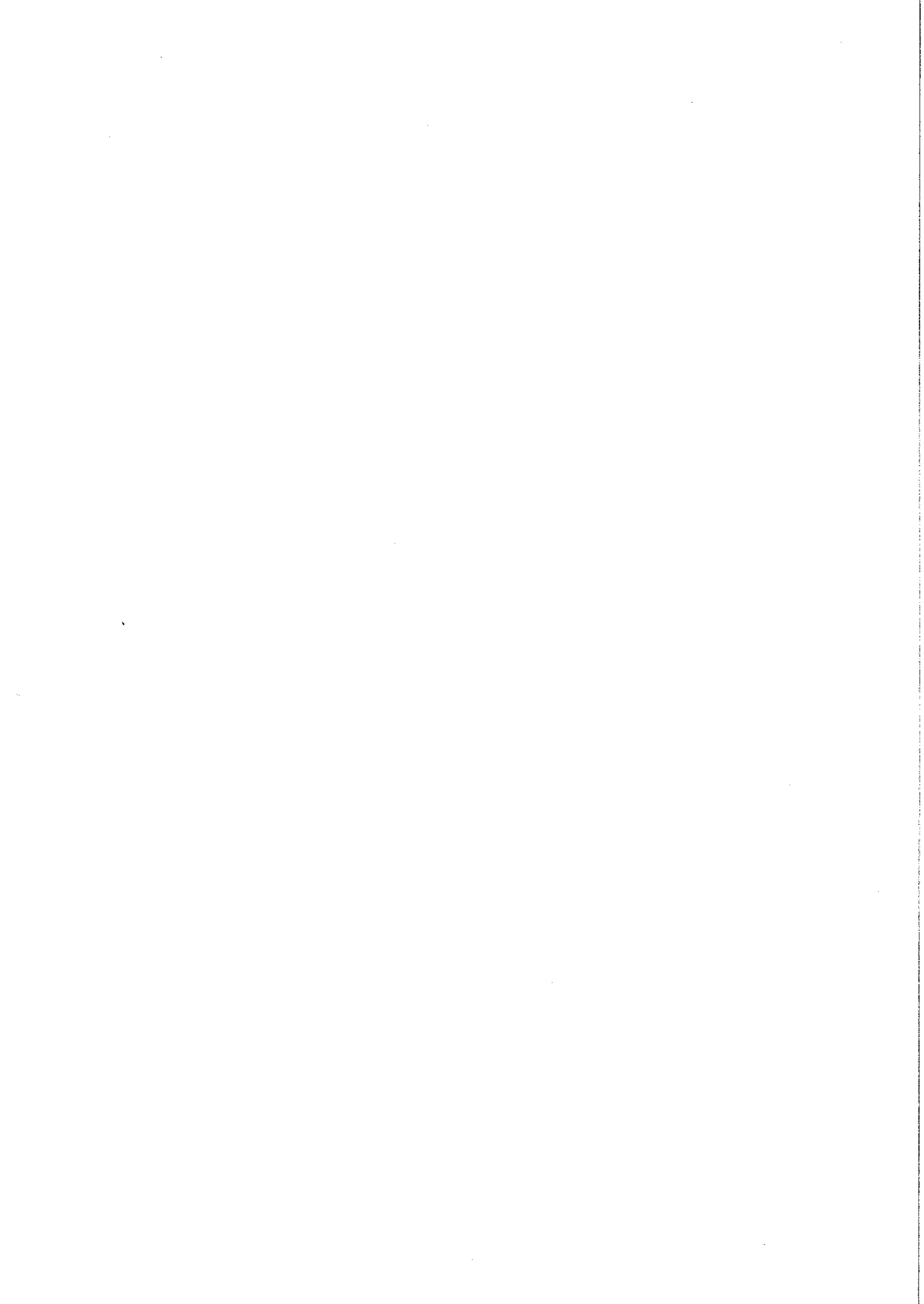
jellemző radiátorok egyike



jellemző (hagyományos) ablakok egyike



hőszigetelt ablakok egyike



Forgalmi érték aktualizálása

a 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3. alatt található
1129/11/A/35 helyrajzi számú ingatlanról, értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:
Demeter János
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

KAZINCBARCIKA
2021. március 10.

Barcika Szolg. Kft.

3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.

Lovas Adrien ingatlangazdálkodási előadó

Tárgy: Kazincbarcika, Belterület 1129/11/A/35 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének aktualizálása

Tisztelt Lovas Adrien!

Hivatkozással 2021. március 09-i levelére, az alábbiakban nyilatkozom a tárgyban szereplő ingatlan forgalmi értékének érvényességével kapcsolatban.

A tárgyi ingatlan forgalmi értékének aktualizálása csak az eredeti értékbecsléssel, és 30 napon belüli Tulajdoni lappal együtt érvényes!

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megbízásából készített Kazincbarcika Belterület 1129/11/A/35 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 35. fszt./3. szám alatt elhelyezkedő ingatlan forgalmi értékét aktualizáltam az alábbiak szerint:

	Eredeti szakvélemény	Jelen nyilatkozat
Helyszíni szemle időpontja:	2020. szeptember 30.	
Értékbecslés/hosszabbítás időpontja:	2020. szeptember 30.	2021. március 10.

Helyrajzi szám:	Kazincbarcika, 1129/11/A/35	Kazincbarcika, 1129/11/A/35
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	Kivett egyéb helyiség	Kivett egyéb helyiség
Természetbeni funkció:	Használaton kívüli „Kisgaléria”	Használaton kívüli „Kisgaléria”
Redukált területe [m ²]:	101 m ²	101 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	1/1	1/1
Végső érték [Ft]:	20 100 000 Ft	20 100 000 Ft
	Húszmillió-egyszázezer forint	Húszmillió-egyszázezer forint

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

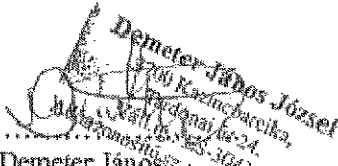
Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása a megrendelő elmondásán alapszik: **az ingatlan állapotában, környezetében a korábbi szemle óta nem történt változás.**

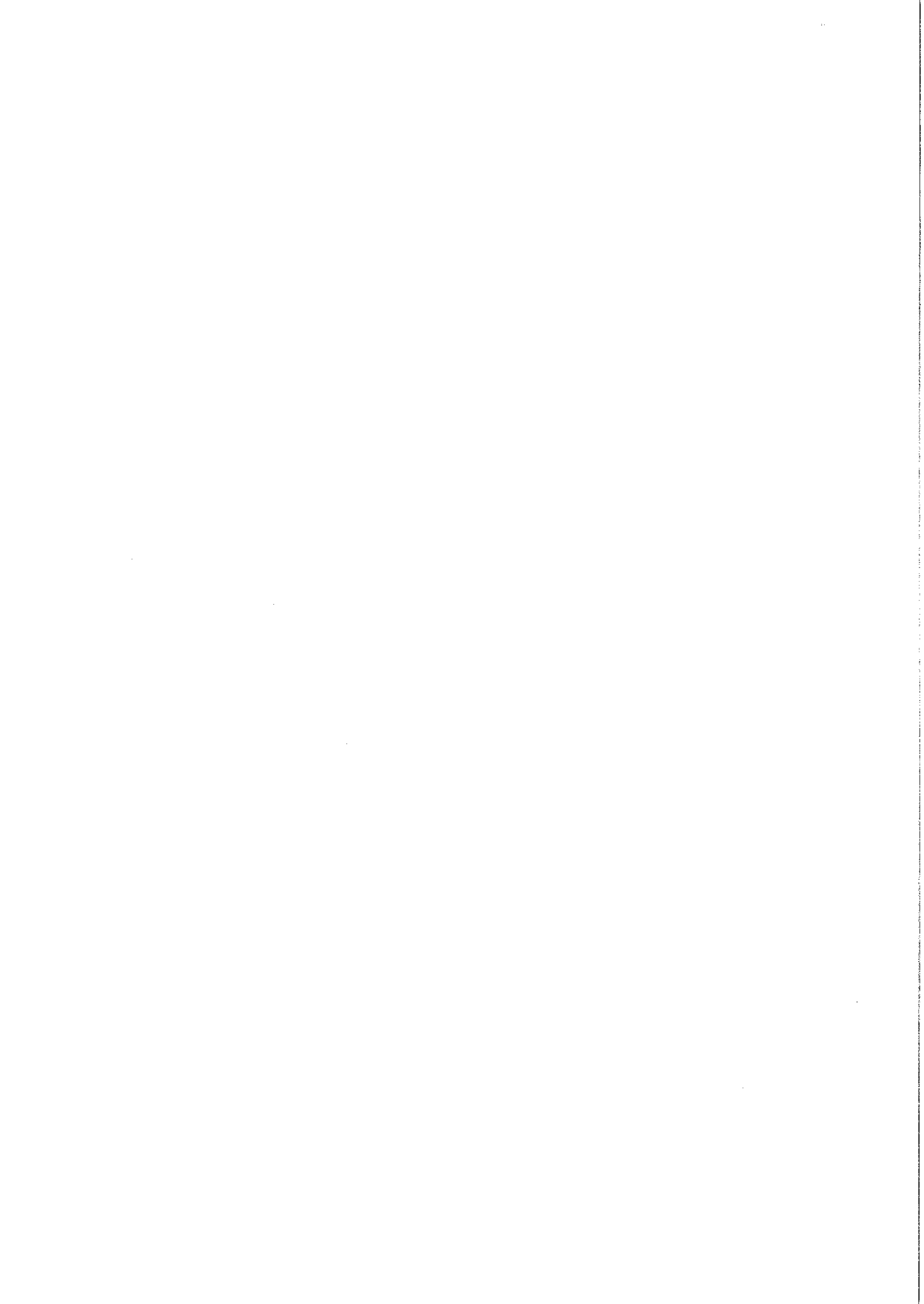
A tárgyi ingatlan környezetében az elmúlt hat hónapban piaci változás nem történt; értékesíthetőségben és értékváltozás tekintetében sem volt érdemleges elmozdulás.

A fenti érték érvényességét jelen nyilatkozat kiadásától számított 90 napban határozom meg, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl új szakértői vélemény készítése szükséges.

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

Kazincbarcika, 2021. március 10.


Demeter János
ingatlanvagyon – értékelő
és értékbecslő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

H-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály
3780 Edeény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle utasítás

Megrendelés száma: 30005/29228/2021

2021.05.01

KAZINCBARCIKA

Beltartó terület: 1129/11/A/35 helyrajzi szám

1700 KAZINCBARCIKA Egermegy Béni út 35. földrajzi pont. ajtó sz.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma ajtósz./EÉI	szemle hányad	tulajdoni jog
egyéb helyiség	300	0 0		örökös jog
Bejegyzés határozati: 999952/1996.05.06				

2. bejegyzés határozati: 39204/1992.05.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek:

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 39204/1992.05.22

Jegyzői Ábádás

Jogállás: tulajdonos

Név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1700 KAZINCBARCIKA, Fő út 9.

Időszám: 15729436

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővé nem rendelkezik

