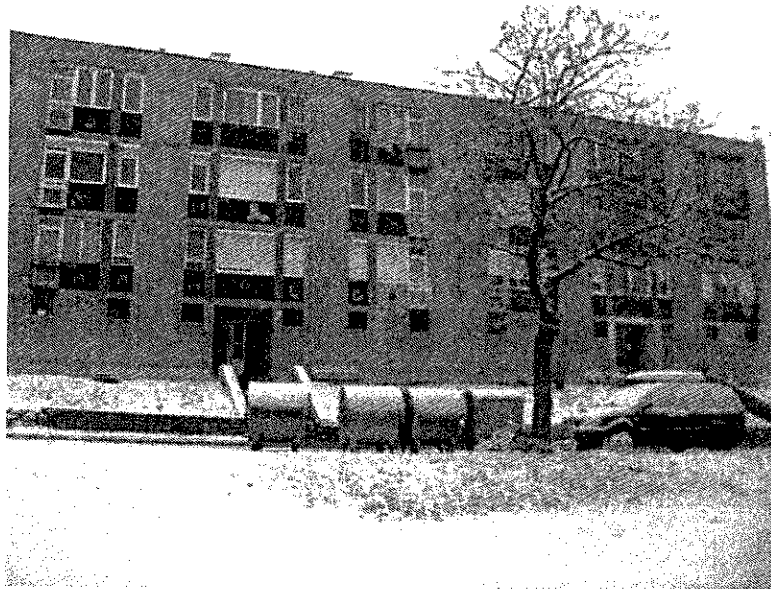


# Forgalmi érték meghatározása

a 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/4. alatt található  
1145/21/A/6 helyrajzi számú ingatlanról, értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:  
Demeter János  
ingatlan értékbecslő

Készült 2 példányban.  
1 példány megbízói  
1 példány irattár

**KAZINCBARCIKA**  
**2021. január 20.**

## TARTALOMJEGYZÉK

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

### M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni Lap (2021.01.19.)
- Alaprajz
- Településtérkép
- Fényképmelléklet

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/4.
címe természetben:	3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/4.
helyrajzi száma:	1145/21/A/6
típusa:	kivett lakás

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	0 m <sup>2</sup>
Felépítmények nettó alapterülete:	42,50 m <sup>2</sup>
Felépítmények redukált alapterülete:	42,20 m <sup>2</sup>
Értékelés határnapja:	2021. január 20.

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>3.600.000 Ft, azaz Hárommillió-hatszáz ezer forint</b>
-----------------	---

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső egyesített piaci érték 3.600.000 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 ismertett ingatlan helyszíni szemléljén az alábbi értékesítési jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

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

*Demeter János József*  
3700 Kazincbarcika,  
Iskola köz 1/4. 24.  
Helyrajzi szám: 1145/21/A/6  
Értékesítési jogosultság: 43/10/2006 (OKJ 52343902)  
Értékesítési jogosultság: IVEK01 2010/0005. (OKJ 523410300015401)

Demeter János  
ingatlanvagyon – értékelő  
és értékesítő

## 1. ELŐZMÉNYEK

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) 2021. január 19-én bízott meg, hogy a Kazincbarcika Belterület 1145/21/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/4. szám alatt található ingatlan értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2021. január 20.

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 (2021.01.20.).

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

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

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

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

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becstült 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 szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerrel 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 rendelkezéseimre 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;
- költség alapú 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 m<sup>2</sup> területre (beépített

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

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

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

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

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2021.01.19.
Ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1. 1/4.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1145/21/A/6

#### I. rész

Terület megnevezése	kivett lakás
Területe:	42 m <sup>2</sup>

#### II. rész

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

#### III. rész

**Nem tartalmaz bejegyzést!**

#### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

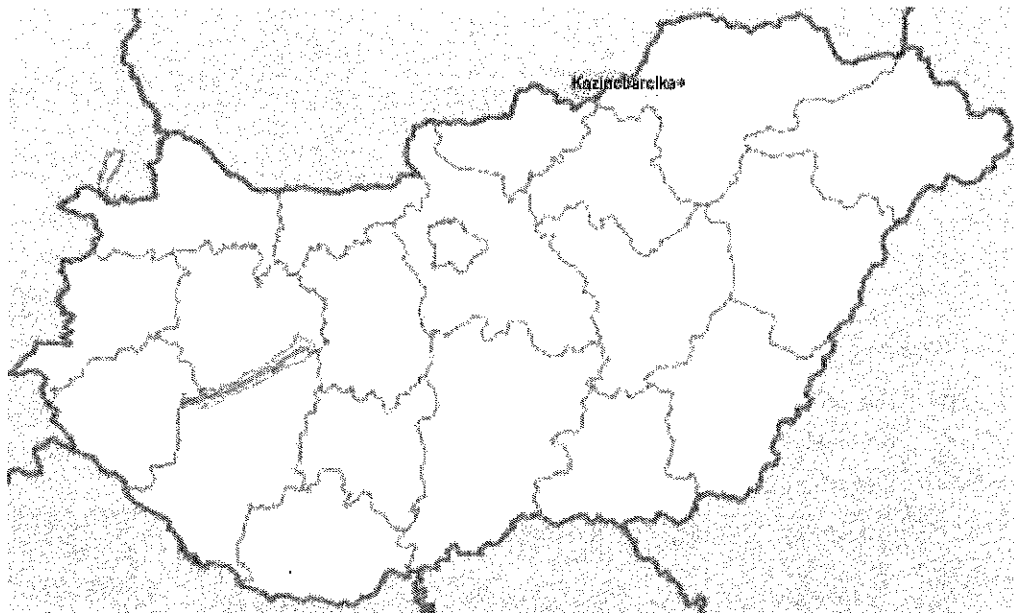
##### *A település elhelyezkedése*

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

### **Közlekedés**

A közlekedés előnyös, mivel a 26-os főút a település mellett megy el, és a Budapest – Miskolc-Ózd vasútvonal is érinti. Helyközi autóbuszjáratok szintén jelentős számban érintik a települést. Legközelebbi helyi buszmegálló kb. 250 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. 700 m-re, iskolától 900 m-re, óvodától kb. 400 m-re található.

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

A település közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Az értékelt ingatlan szűkebb környezetében való elhelyezkedését a következő műholdas térképészlet 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 értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

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

Az ingatlan környezetében az utcák térkövezettek, 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. 700 m-en belül elérhetők.

#### ***Közműellátottság***

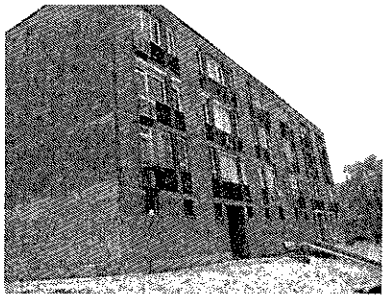
A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. A tárgyi ingatlanból a gáz, villany közmű kikötésre került.

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

Az értékelt ingatlan - Kazincbarcika Iskola köz 1. szám alatt található. Megközelíteni menetrendszerinti autóbusszal vagy személygépkocsival lehet. Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású társasházi lakások és üzletek a jellemzőek. Az értékelt ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő.

Az értékelt ingatlan egy földszint + 3 emelet kialakítású társasház egyik 1. emeleti lakása. Az épület cca. 1955-ben épült hagyományos építési technológiával, a lakás felújítandó műszaki állapotú. A műszaki és esztétikai állapotok gyengék. A lakás 1,5 szoba, előszoba, konyha,

kamra, fürdő + WC és erkély kialakítású. A közmórák közül csak az egyik vízóra található meg A műszaki és esztétikai állapotok minősíthetetlenek. Az értékelt lakás felújítást igényel, lakhatásra alkalmatlan. Az ingatlanról kialakult összbenyomás: gyenge esztétikai és műszaki állapotú lakás.

lakás		
Építés éve:	cca. 1955	
Lakás nettó alapterülete:	42,50 m <sup>2</sup>	
Lakás redukált alapterülete:	42,20 m <sup>2</sup>	
Szintek:	földszint + 3 emelet	
Funkció:	lakás	

Beépítési mód:	szabadon álló beépítés
Alapozás módja:	vasbeton sávalapok
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemezzigetelés
Szerkezeti rendszer	tégla
Födém anyaga:	vasbeton szerkezetű födém
Határoló falak:	tégla
Belső válaszfalak:	tégla
Tető és fedése:	lapostető, ragasztott lemezes szigeteléssel
Nyílászárók:	faszerkezetű, egyrétegű üvegezéssel
Padlóburkolatok:	szőnyegpadló; parketta; mettlachi; beton
Falfelületek:	festett és csempézett (elhasználódottak)
Külső felület:	kőporos vakolat
Vízellátás:	ÉRV hálózatról (egyedi mérés – az egyik vízóra megvan)
Csatornázás:	központi hálózati rendszer
Gázellátás:	nincs (gázóra leszerelve)
Fűtés és melegvízellátás:	gázkonvektor (gázóra leszerelve); nincs (átfolyós (gáz) vízmelegítő leszerelve)
Elektromos áramellátás:	nincs (villanyóra leszerelve)
Állapot:	felújítandó állapotú

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

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

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

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

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

3.600.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázézer 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 (24 400 Ft/hó)			Ft	292 800
	Kihhasználtság			%	75
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	219 600
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel	2	%-a	Ft	3 300
	Kezelési költség, az éves bevétel	2	%-a	Ft	3 300
	Felújítási költség			Ft	42 470
	Egyéb költségek			Ft	
	Költségek összesen			Ft	49 100
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	170 500
	Tőkésítési ráta	5,0%	Tőkésített érték:	Ft	3 400 000
	Befektetési kiadások			Ft	
Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	3 400 000	



Fentiek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

3.400 eFt-ban, azaz hárommillió-négyszázezer forintban

határoztam meg.

## 5. Összesítő adatok

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	3,6 MFt	súly:	100%	3,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	3,4 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				3,6 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 kismértékű értékemelkedés tapasztalható. Rövidtávon az árak vonatkozásában értéktartás, ill. a piaci helyzet függvényében esetleges kismértékű értéknövekedés is elképzelhető. A közeljövőben az 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	3 600 000
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	3 600 000

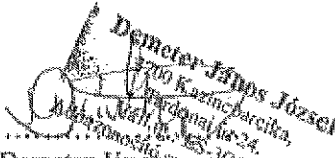
Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 3.600.000 HUF.

## 6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten 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, 2021. január 20.

  
Demeter János  
ingatlanvagyon – értékelő  
és értékbcselő

Demeter János József  
3700 Kazincbarcika,  
Középvárosi út 24.  
Telefon: 06-30-304359  
E-mail: 063030354-1-25

## M E L L É K L E T E K

### SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

**Ingtalan címe:** 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó  
**Helyrajzi szám:** 1145/21/A/6      **Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:** 42  
**Értékelt tul. hányad:** 1 / 1      **Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]:** 0  
**Értékbecslés dátuma:** 2021. január 20.      **Albetét esetén értékelt terület [m2]:** 42  
**Telekből értékelt terület [m2]:** 0

### TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
előszoba	1. emelet	3,9	rossz	1	mettlachi
konyha	1. emelet	5,5	rossz	1	PVC
fürdő + WC	1. emelet	3,4	rossz	1	mettlachi
szoba	1. emelet	22,0	rossz	1	parketta
félszoba	1. emelet	6,3	rossz	1	parketta
kamra	1. emelet	1,0	rossz	1	mettlachi
erkély	1. emelet	0,3	rossz	2	PVC
Összesen:		42,5			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
K=1	lakás	42,1	1,0	42,1
K=2	erkély	0,3	0,2	0,1
	összesen:	42,5		42,2

3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó, 1145/21/A/6 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése							
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingatlan címe	Ingatlan címe		3700 Kazincbarcika Ifjú munkás tér	3700 Kazincbarcika Tavasz utca	3700 Kazincbarcika Május 1. út	3700 Kazincbarcika Építők útja	3700 Kazincbarcika Építők útja
	Tagolása:	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 3 em.	földszint + 4 em.	pince + fszt. + 4 em.	pince + fszt. + 3 em.	pince + fszt. + 3 em.
	Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
	Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, korlátosság, stb.):	tégla, 1,5 szoba, felújítandó, nem hőszig. ablakok, gázkonvektor LAKHATÁSRA ALKALMATLAN	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	1965	1970	1965	1965	1965
	Műszaki állapot:	rossz	felújított állapot	átlagos állapot	felújítandó állapot	felújítandó állapot	felújítandó állapot
	Megjegyzés:		fszt-i, 2 szobás, komfortos; gázkonvektor, felújított műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok	4-dik emeleti, 1+2 félszobás, összkomfortos; távfűtéses, megfelelő műszaki állapotú lakás, hőszigetelt ablakok.	1,5 szobás komfortos; gázkonvektoros, felújítandó műszaki állapotú lakás, hagyományos ablakok	3. em. 1 szobás komfortos; gázkonvektor, rossz műszaki állapotú lakás, hagyományos ablakok	3. em. 1 szobás komfortos; gázkonvektor, rossz műszaki állapotú lakás, hagyományos ablakok
	Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com
	<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>						
kínálat/adásvételi ár (Ft)		6 800 000	6 100 000	6 200 000	4 700 000	4 700 000	
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0	0	0	
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	42,2	56,0	50,0	53,0	39,0	39,0	
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		121 429	122 000	116 981	120 513	120 513	
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	
kínálat/adásvétel időpontja		2020. szeptember	2019. október	2019. december	2021. január	2021. január	
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		121 429	122 000	116 981	108 462	108 462	

**ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT**

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
telekméret	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
alapterület	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
műszaki állapot/lakhatóság	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
hőszigetelt fal	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
mögközelíthatőség	0,80	0,85	0,85	0,90	0,85
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
hiányzó közmű	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhely.	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló	hasonló
ablakok hőszigeteltsége	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS**

85 000	85 400	87 736	92 192	86 769
25%	25%	20%	10%	20%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület	42,00
tulajdoni lapon szereplő terület	
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	86 720
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	86 700
becsült érték (Ft)	3 641 400
becsült érték kerekítve (Ft)	3 600 000

3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó, 1145/21/A/6 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:	pince + fszt. + 3 em.	emeletes	emeletes	emeletes
Környezete:	lakó	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Jelleg, funkció:	lakás	társasházi lakás	társasházi lakás	társasházi lakás
Infrastrukturális adottságok (közutak, kerítettség, stb.):	tégla, 1,5 szoba, felújítandó, nem hőszig. ablakok, gázkonvektor LAKHATÁSRA ALKALMATTAN	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	cca. 1955	~1975	~1975	~1964
Műszaki állapot:	rossz	közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
Megjegyzés:		3. emeleti, 2 szobás, összkomfortos paneellakás, távfűtés, távmelegvíz	1. emeleti, 1 + 1 fűlszobás, összkomfortos téglalakás, távfűtés, gáz vízmelegítő	4. emeleti 1 + 1 fűlszobás, összkomfortos téglalakás, távfűtés, gáz vízmelegítő
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
bérleti díj (Ft/hó)		40 000	40 000	40 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0,0	0,0	0,0
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	42,2	52,0	44,0	52,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		769	909	769
bérleti viszony típusa		realizált	realizált	realizált
kínálat/realizálás időpontja		2021. január	2021. január	2021. január
kínálat/realizálás korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		769	909	769

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

	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
településen belüli elhelyezkedés	0,95	0,95	0,95
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
alapterület	1,00	1,00	1,00
műszaki állapot	nagyobb	hasonló	nagyobb
építési mód	1,05	1,00	1,05
építés éve	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
ablakok hőszigeteltsége	0,80	0,80	0,80
komfortfokozat	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
hőszigetelt fal	1,05	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS**

	577	591	577
	34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m <sup>2</sup> )	42,00
tulajdoni lapon szereplő terület alapján fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	582
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	580
becsült bérleti díj (Ft/hó)	24 360
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	24 400

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3-4-2. Magyar Közigazgatási Felügyeleti Főosztály  
1788 Károlyi János u. 93/A

CskM 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személy iratok  
Mégsejtszám: 301054139/2021  
2021.01.19

KAZINCBARCIKA  
Helyrajzi szám: 1145/21/A/6 helyrajzi szám

hiteles tulajdoni lap

3700 KAZINCBARCIKA Iskola köz 1. 1. emelet. ajtó 4.  
1. emelet

megnevezés	terület	szélesség méter	szélesség méter	terület m <sup>2</sup>	terület m <sup>2</sup>
lakás	42	0	0		

bejegyzéskor: 999949/1996.01.06

2. bejegyzéskor: 13016/1996.01.06  
Társasház

Az épület ingatlanhoz tartoznak az alá írtakban meghatározott helyiségek.

HELYISÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányag: 1/1  
bejegyzéskor: 13016/1996.01.06  
jegyző: Székelyi István  
jegyző: tulajdonos  
adó: KAZINCBARCIKA Városi Önkormányzat  
adó: 1145 KAZINCBARCIKA RÁKÓCZI ÚT 4.  
közlemény: 1145/21/A/6

HELYISÉG

NYILVÁNTARTÁS

HELYISÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

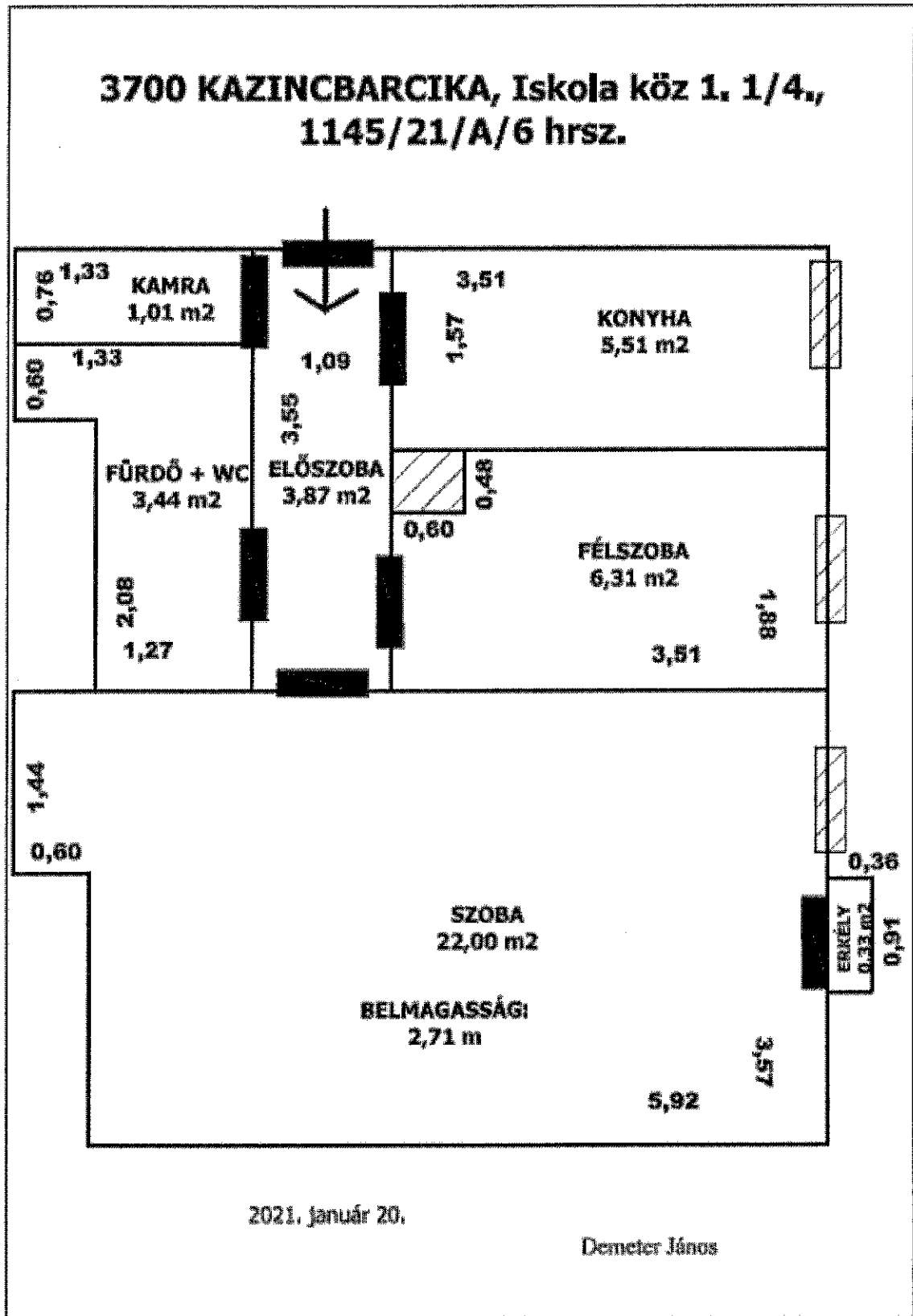
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ALAPRAJZ



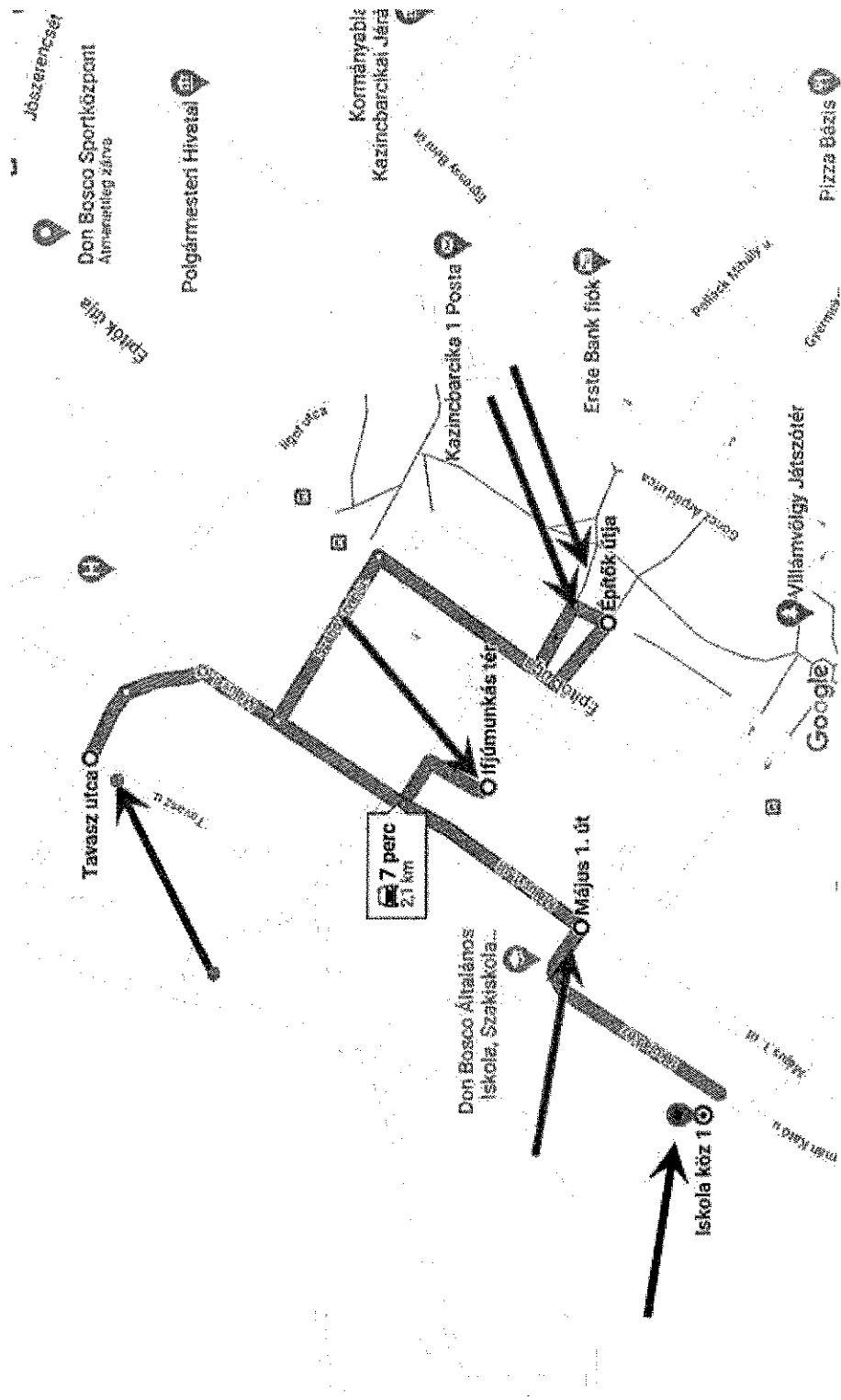
**TELEPÜLÉSTÉRKÉP**

**3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó., 1145/21/A/6 hrsz.**

**Jelmagyarázat:**

↓  
↓  
Piaci összehasonlító adatok:

↓  
↓  
Értékelő ingatlan:

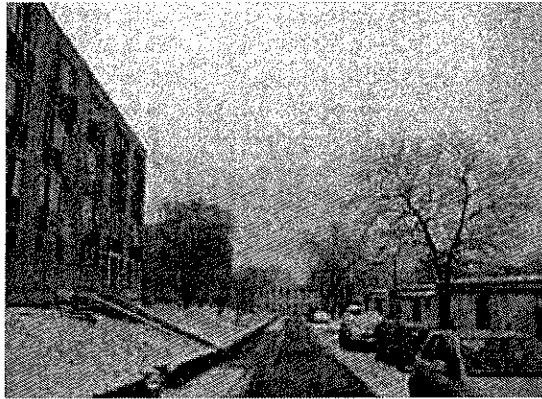




**FÉNYKÉPMELLÉKLET**

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**

3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó., 1145/21/A/6 hrsz.



utcakép



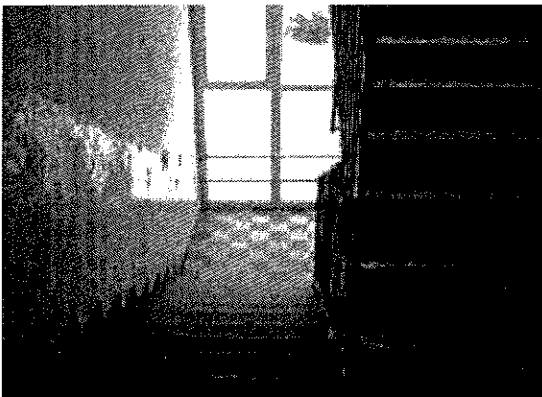
homlokzat



homlokzat



társasház bejárata



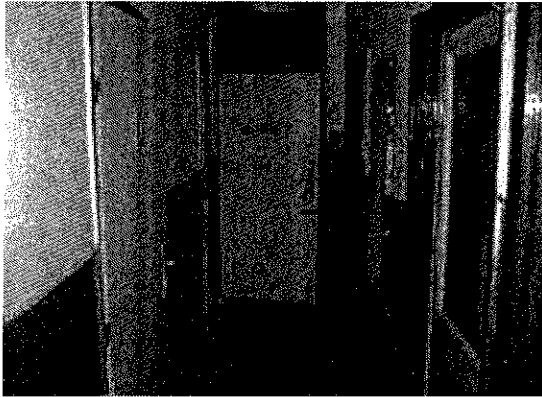
lépcsőház



tárgyi lakás bejárata

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**

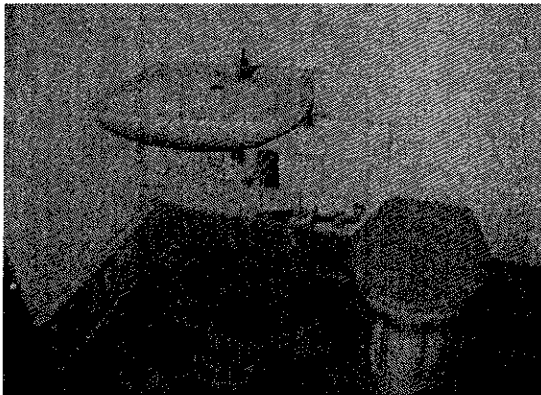
3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó., 1145/21/A/6 hrsz.



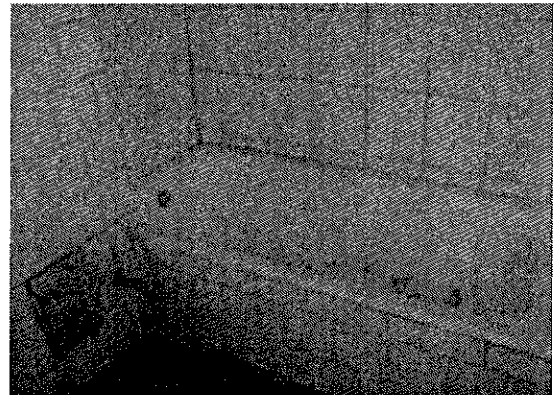
előszoba



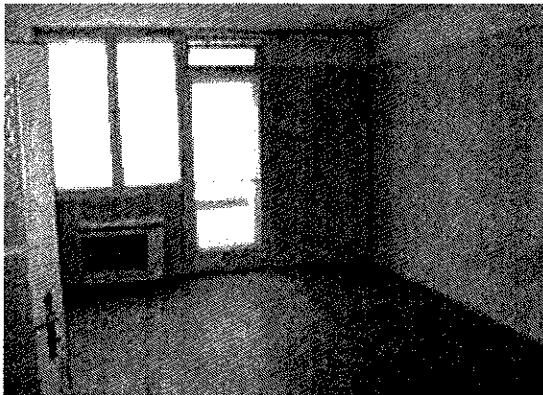
konyha



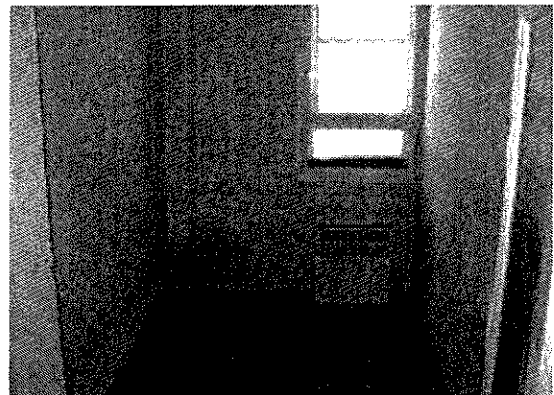
fürdő + WC



fürdő + WC



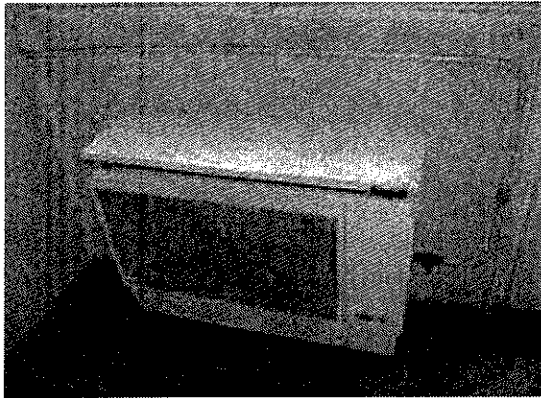
szoba



félszoba

**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**

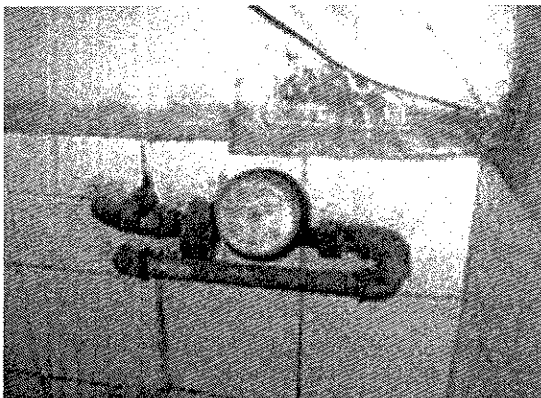
3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1., 1. emelet 4. ajtó., 1145/21/A/6 hrsz.



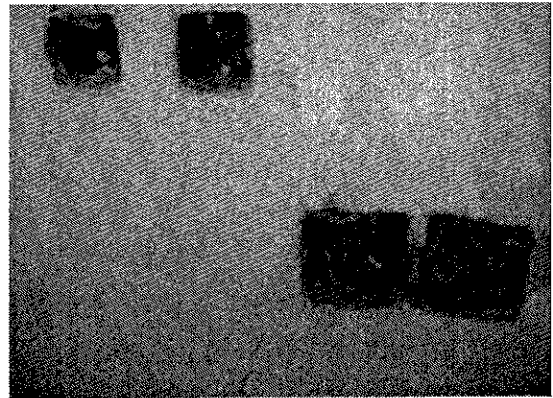
fűtési mód



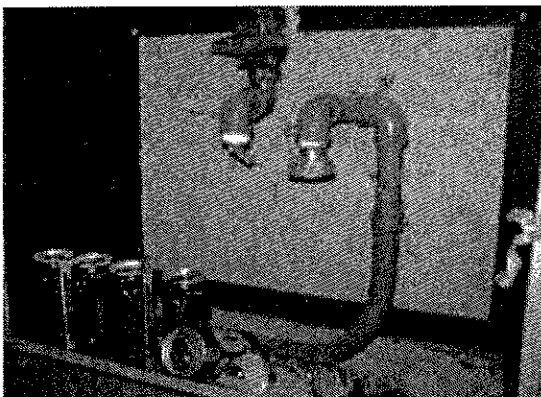
jellemző ablak



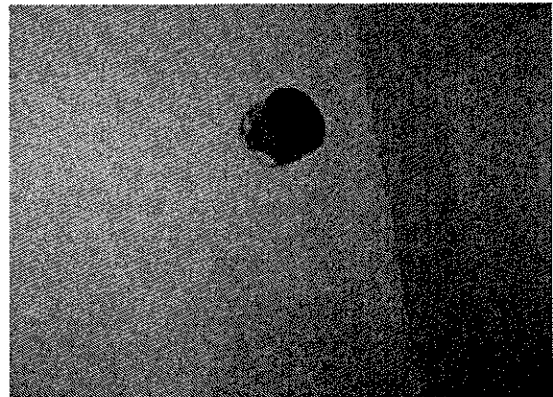
vízóra



villanyóra helye



gázóra helye



átfolyós (gáz) vízmelegítő helye

