

**Kazincbarcika, Május 1. u. 30 sz. földszint 4-es ajtó**

**I N G A T L A N**  
**F O R G A L M I**  
**É R T É K B E C S L É S E**

A szakvélemény 9 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.  
Készült: 2020. szeptember 8-án, 2 példányban.

---

## TARTALOM

1. **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**
  
2. **AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
  - 2.1. Az ingatlan adatai
  - 2.2. Adatszolgáltatás
  - 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása
  
3. **ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
  - 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
  - 3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése
  - 3.3. A forgalmi érték meghatározása
  
4. **MELLÉKLETEK**
  - tulajdoni lap másolat
  - térképmásolat
  - fotók

## 1.ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A **Barcika Szolg Kft.** (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1 sz.) megbízásából elkészítettem a **Kazincbarcika, Május 1. u. 30 sz. fsz. 4** alatti lakás ingatlan forgalmi értékbecslését.

**Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke  
a bemutatott módszer alapján**

**3.800.000,- Ft**

azaz

hárommillió-nyolcszázezer forint.

### Megjegyzés:

Fenti érték kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értéket a piaci összehasonlító módszer bemutatásával határoztam meg a 2020. szeptember 7-i helyszíni szemle alapján, a 2020.szeptember 8-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a Megbízó részére.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült, melyből 1 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőké.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2020. szeptember 8.

  
**Gombos Ágnes**  
ingatlanforgalmi szakértő  
i.sz: 2908

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, Május 1. u. 30 sz. fsz. 4
Tulajdonosok – tulajdoni hányad:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Helyrajzi száma:	1136/19/A/36
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	lakás
Terület:	44 m <sup>2</sup>

### 2.2. Adatszolgáltatás

A Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- a tulajdoni lap másolatát
- a térképmásolatot

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2020. szeptember 7-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszín az ingatlan tulajdonos képviselőjének jelenlétében került megtekintésre.

#### **Jogi szempontok**

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonytal bír, terhelési bejegyzést a III. rész nem tartalmaz.

#### **A település bemutatása<sup>1</sup>**

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 települése. A Kazincbarcikai járás székhelye.

Várossá növekedését a második világháború után megindult iparosodásnak köszönheti. Elődjei ipari jellegű települések, Sajókazinc bányászfalu és az 1920-as évek óta erőműnek otthont adó Barcika. Az 1947-ben összevont két település mai nevét a rákövetkező évben vette fel. 1954-ben városi rangot kapott és újabb falut csatoltak hozzá, Berentét. Ekkor már tizenegyezer lakosa volt Kazincbarcikának, ez húsz éven belül megháromszorozódott, köszönhetően legnagyobb munkaadójának, a sok munkaerőt vonzó Borsodi Vegyi Kombinátnak, ami BorsodChem Rt. néven ma is a régió egyik legjelentősebb cége. A rendszerváltás körüli éveket Kazincbarcika az iparvárosok nagy részéhez hasonlóan megsínylette, de sikerült talpra állnia. 1999-ben Berente levált a városról.

#### **Településen belüli elhelyezkedés**

Az ingatlan a város nyugati részén, a belváros közelében, társasházi környezetben helyezkedik el, jól megközelíthető szilárd burkolatú utcában. Alapellátást nyújtó üzletek, intézmények, autóbussmegálló 500 m-en belül megtalálhatók. Az épület előtti úton jó parkolási lehetőség van.

A környezet városképileg kialakult, területfejlesztésre a közelben a jelenlegi adottságok miatt nincs lehetőség. A társasház teljes közműellátással rendelkezik.

---

<sup>1</sup> Forrás: internet

### **A telek bemutatása**

A társasház úszótelekkel rendelkezik. A telek kötött talajú, sík felszínű terület. Az ingatlan a következő közműellátással rendelkezik:

- víz
- szennyvíz csatorna
- elektromos energia
- gáz
- telefon

### **Az épület bemutatása**

Az 1950-es évek végén épült társasház 3 lépcsőházas lapostetős, alagsor+földszint+3emeletes kialakítású. A lépcsőház alagsorában tárolók, a lakószinteken 4 db, így összesen 16 lakás került kialakításra. Nemrég az épület kőporos homlokzatát kijavították, színezték, új lépcsőházi pvc nyílászárókat építettek be, belül felújítás nem történt, a korának megfelelő állapotban van. Az utcaképi megjelenés környezetbe illő. A lépcsőházba kaputelefon használatával lehet bejutni.

### **A lakás bemutatása**

Avult bejárati ajtón keresztül jutunk a nyugati tájolású földszinti komfortos lakás előszobájába. Az összekötő rész baloldalán beépített szekrény áll, szemben a konyha, jobbra nyílik a fürdőszoba wc - vel. A konyhában 2 részes alsó-felső tároló szekrény, gáztűzhely, a vizesblokkban gázbojler és gázfalifűtő látható. A nappali két bejárattal rendelkezik, a konyha és az előszoba felől, és loggia kapcsolódik hozzá. Az előszoba baloldalán kamra található.

**A lakás hasznos alapterülete: 44 m<sup>2</sup>**

#### **Alkalmazott anyagok:**

Alapozás: beton sávalap

Függőleges teherhordó szerkezet: tégl

Válaszfal: tégl

Vízszintes teherhordó szerkezetek: vasbeton födém

Tetőszerkezet: lapos tető, lágyfedés

Nyílászárók: fa szerkezetű ajtók és ablakok

Felületképzések: homlokzaton: kőporos vakolat

belső falfelületen: festés, tapéta, csempe a szükséges helyeken

padlóburkolatok: metflachi, szőnyegpadló

Közműellátottság: villany, víz, szennyvíz, gáz

Fűtés: gázkonvektorok

Melegvízellátás: gázbojler

### Az ingatlan értékelése:

Az épület kialakítása és megjelenése az építéskori szokásokat mutatja. A lakás alaprajzi elrendezése, tájolása megfelel a szükséges elvárásoknak, nincs bővítési lehetőség, csak funkcióváltás lehetséges. Az épület az építési korának megfelelő anyaghasználattal került kivitelezésre. A szándékos rongálások és a felújítások, karbantartások elmaradása miatt a lakás lelakott, rossz képet mutat. Az avult, korszerűtlen burkolatok, nyílászárók, beépített berendezési tárgyak, gázkészülékek, vezetékek cseréje szükséges, a mai kor igényeinek megfelelően.

Összességében elmondható, hogy az ingatlan városon és épületen belüli elhelyezkedése, komfortfokozata kedvező, ingatlanpiaci szempontból a keresett területek közé tartozik.

## **3. ÉRTÉKKÉPZÉS**

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

### **3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)**

A TEGOVA (az Állóeszköz értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a piaci módszer alkalmazható. Az alkalmazott módszer leírása:

*Piaci érték* definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

### **3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése**

#### 3.2.1. A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

***Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll

rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmodosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 20%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapítása során.

#### ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

#### ***Költségalapú módszer:***

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

### **3.3. A forgalmi érték meghatározása**

#### **3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

Az ingatlan városon belüli elhelyezkedése kedvező. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlanok a szabadpiacon találhatóak.

#### **3.3.2. Alkalmazott módszerek:**

**Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.**

#### **Ingatlanpiaci helyzet:**

Az elmúlt évtizedben kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette.

Viszont a kedvező gazdasági körülmények és a bankok finanszírozási aktivitása az utóbbi 3 évben jelentősen fellendítette az ingatlanpiacot. A figyelem középpontjában az új lakás építések állnak. A befektetők érdeklődésével párhuzamosan igen erőteljes maradt az bérleti kereslet is. A kereslet továbbra is élénk a kereskedelmi-, az irodapiaci és az ipari ingatlanok piacán egyaránt.

A hazai statisztikát tekintve a lakás ingatlanok áremelkedése Kazincbarcikán elmarad az országos átlagtól, a lakóházas ingatlanok áremelkedése viszont jóval az országos átlag felett vannak. Az egyéb típusú ipari, üzleti, mezőgazdasági ingatlanok esetében átlagosan az véleményezhető, hogy a alacsony az áremelkedés. A CSOK kedvező hatással van a használt lakás piacra.

Az ingatlan keresettsége átlagos mértékűnek mondható.



**Az ingatlan forgalmi értékének****- értéknövelő tényezők:**

- infrastruktúra
- városon belüli elhelyezkedés

**- értékcsökkentő tényezők:**

- energetikailag nem felel meg a mai követelmények (hőszigetelés hiánya, rossz ablakok)
- avult anyagok, rossz műszaki állapot

**3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:**

forrás: ingatlan.com

**Összehasonlító ingatlan**

Kazincbarcika a Május 1. úton téglá építésű, tehermentes azonnal birtokba vehető lakás.

A lakás tulajdonságai: téglá építésű társasház, 4 m<sup>2</sup> erkély, 2. emelet, nagy konyha műanyag nyílászárók felújítandó**2 összehasonlító ingatlan**Kazincbarcika Építők útján felújított lakás eladó. 52m<sup>2</sup> -es 2 szobás+ erkélyes, 2. emeleti. Új műanyag nyílászárók. Gáz konvektoros fűtés. Tehermentes, azonnal költözhető**3 összehasonlító ingatlan**

Kazincbarcika a Kórház közelében a Május 1 úton kész panelprogramos, 4 szintes társasház 2. emeletén eladó 1 szoba+ lakókonyhás, nagy erkélyes garzon lakás. Gáz konvektor fűtés van. Műanyag ablakok, új acél biztonsági ajtó van. Nagy beépített szekrények vannak és egy kis spájz. A lakás belülről felújítandó. Tehermentes, azonnal költözhető.

**PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Megnevezés	Tárgyi ingatlan	Hasonlító 1.	Hasonlító 2.	Hasonlító 3.
az ingatlan címe:	Május 1 u.30	Május 1 u 46	Építők u 12	Május 1 u.
funkció	lakás	lakás	lakás	lakás
telek területe (m <sup>2</sup> )				
Felépítmény hasznos (redukált) alapt. (m <sup>2</sup> )	44	45	52	45
ajánlat ára (Ft)		6 450 000	9 000 000	5 990 000
ajánlat ideje (év)		2020	2020	2020
ajánlat jellege		kínálat	kínálat	kínálati
hivatkozási szám		30741838	31451444	30917524
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		143 333	170 077	133 111
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
ajánlat ideje		azonos	azonos	azonos
elhelyezkedés	fsz 4	2.em.	2.em	2.em.
környezet		azonos	azonos	azonos
épületállomány nagysága		azonos	azonos	azonos
az épület kora, kialakítása		azonos	azonos	azonos

műszaki állapot		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		azonos	azonos	azonos
<b>Korrektációs tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,9	0,9	0,9
földrajzi elhelyezkedés		1	1	1
környezet		1	1	1
alapterület nagysága		1	1,05	1
műszaki állapot		0,8	0,7	0,85
az épület kora, kialakítása		0,9	0,9	0,9
telken lévő fekvés		1	1	1
felszereltség		0,95	0,9	0,85
funkció		1	1	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>		88 236	91 130	77 900
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</i>	<b>85 755</b>			
<b><i>Becsült érték (Ft)</i></b>	<b>3 773 230</b>			
<b><i>Becsült érték kerekítve(Ft)</i></b>	<b>3 800 000</b>			

Az értékbecslés tárgyát képező lakás ingatlan becslült forgalmi értéke,  
piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

**3.800.000,- Ft**

azaz

hárommillió-nyolcszáz ezer forint.

mely nem tartalmaz ÁFA-t.

Ezen értékelési bizonyítvány 2 példányban a piaci érték megállapítására készült a Megbízó részére, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adom meg. Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

**M i s k o l c**, 2020.szeptember 8.

  
**Gombos Ágnes**  
ingatlanforgalmi szakértő  
isz. 2908

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
3789 Ecdény István tér 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 30005/32572/2020

2020.09.01

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1136/19/A/36 helyrajzi szám

Társasház különlap

1700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 30. földszint. ajtó 9.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

Lakás	44	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999949/1996.05.06				

2. bejegyző határozat: 35477/1994.01.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/1994.01.29

jogcin: eredeti Felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

torzszám: 15726456

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

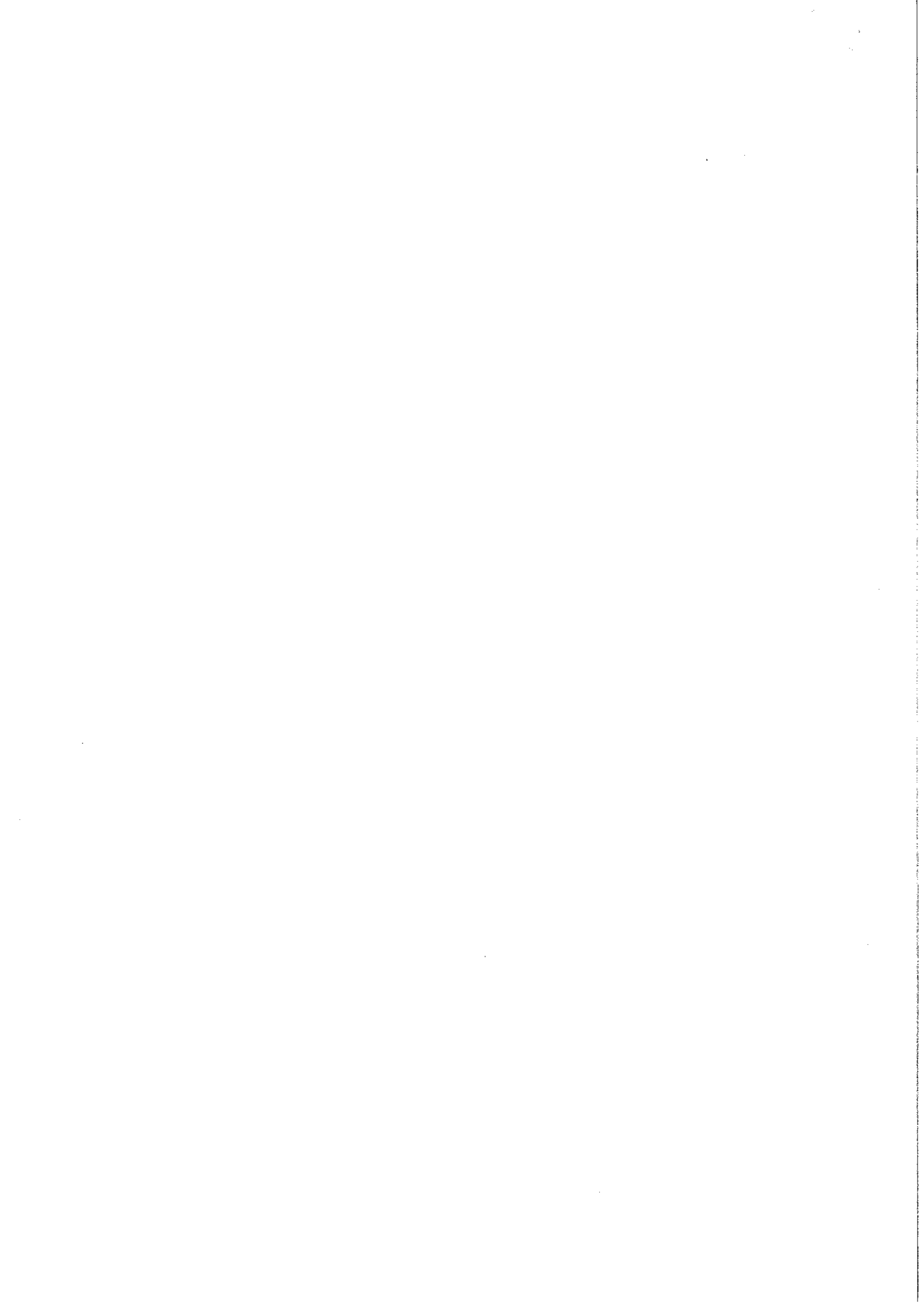
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

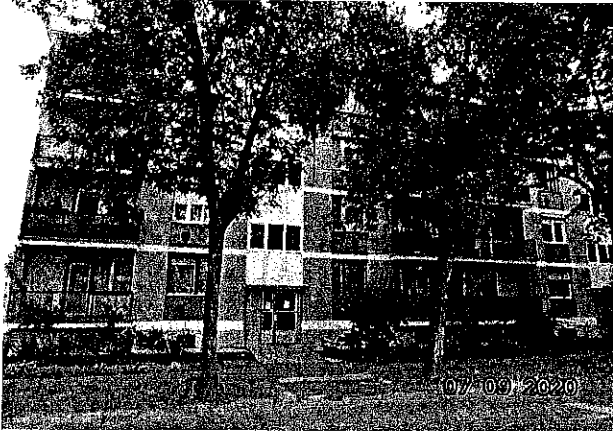
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



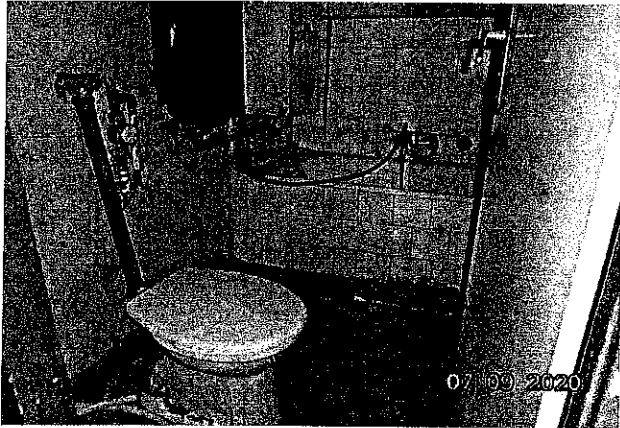
# Képek



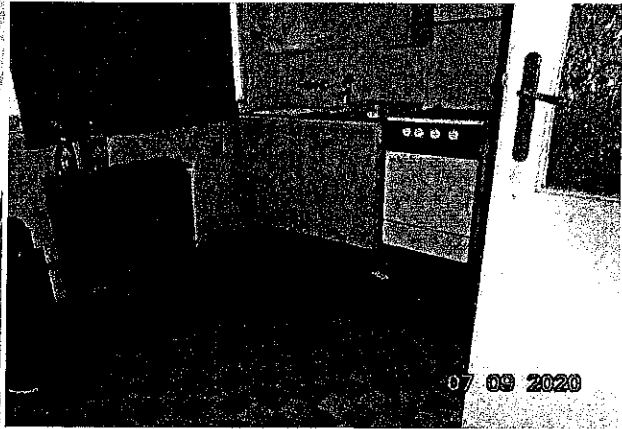
Ny-i homl



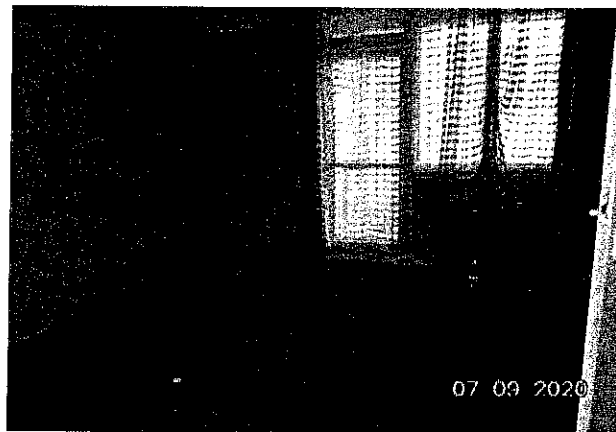
előszoba



fürdőszoba



konyha



szoba

