

**Kazincbarcika,  
Május 1. út 22. 3/11. sz.  
(hrsz.: 1138/4/A/23)  
alatti  
„lakás”**



**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 10 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.  
Készült: 2021. január 25-én, 3 példányban.

---

**KAZINCBARCIKA, MÁJUS 1. ÚT 22. 3/11.  
(HRSZ.: 1138/4/A/23)  
„LAKÁS” INGATLAN  
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**


**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 piaci forgalmi érték ismertetése
  - 3.3. A forgalmi érték meghatározása
  
- 4. MELLÉKLETEK**
  - tulajdoni lap
  - fotók

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Mebízás adatai	
Mebízó	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Mebízó címe	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.
Ingatlan adatai	
Ingatlan címe	Kazincbarcika, Május 1. út 22. 3/11.
Ingatlan megnevezése	lakás
Ingatlan helyrajzi száma	<b>1138/4/A/23</b>
Tulajdonos	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Telek területe	nem releváns
Lakás hasznos alapterülete	25 m <sup>2</sup>
Jelenlegi funkció	lakás (használaton kívüli)
Komfortfokozata	komfortos
Közmű ellátottsága	ivóvíz, szennyvíz csat., (elektromos energia, gáz)
Értékelés adatai	
Értékelés célja	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	2021.01.20.
Értékelés érvényessége	90 nap
Helyszíni szemle időpontja	2021.01.20.
Megállapított forgalmi érték	<b>3.500.000,- Ft azaz, hárommillió - ötszázezer forint</b>
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, kiürített, perigény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel. Mebízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslők, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosultak, az értékelést szemrevételezés és a Mebízó adatszolgáltatásai alapján készítik el. Az értékbecslők által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Mebízó személyes szempontjai, az értékbecslők mindentől függetlenül állapították meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. az értékbecslőké.

Miskolc, 2021. január 25.

  
**Gombos Ágnes**  
ingatlanvagyon-értékelő  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
i.sz. 2908

  
**Erki Zoltán**  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő-jelölt  
n.sz. 401

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Tulajdonos:	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 1/1.
Cím:	Kazinebarcika, Május 1. út 22. 3/11.
Helyrajzi száma:	1138/4/A/23
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	lakás
Jelenlegi funkciója:	lakás (használaton kívüli)
Az ingatlan hasznos alapterülete:	25 m <sup>2</sup>

### 2.2. Adatszolgáltatás

A Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolatot

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általunk szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2021. január 20-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszín a Megbízó képviselőjének jelenlétében került megtekintésre. Takart szerkezeti részek vizsgálatára nem került sor, az értékelés szemrevételezés és a helyszíni mérés alapján történt. A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztük, és azokat jónak találtuk.

### Jogi szempontok

Az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek. Az értékelésnél a terhelési bejegyzéseket nem vettük figyelembe, az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése:

Térség / régió/ bemutatása:



Az Észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km<sup>2</sup>, amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje

Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignittelepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek

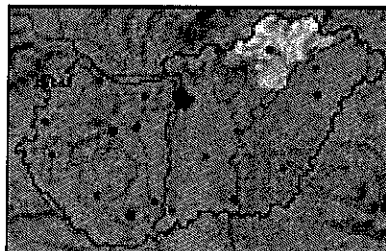
tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik.

A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

### **Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:**

Főbb adatok:

<b>Terület:</b>	<b>7.247 km<sup>2</sup></b>
<b>Lakónépeség száma:</b>	<b>692.771 fő</b>
<b>Népsűrűség:</b>	<b>97,9 fő/km<sup>2</sup></b>
<b>Települések száma:</b>	<b>358</b>
<b>Székhelye:</b>	<b>Miskolc</b>



**Főbb városok:** Sajószentpéter, Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaujhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

**Kistérségei:** Abaúj – Hegyközi, Bodrogi, Edelényi, Encsi, Kazincbarcikai, Mezőcsáti, Mezőkövesdi, Miskolci, Ózdi, Sárospataki, Sátoraljaujhelyi, Szerencsi, Szikszói, Tiszaújvárosi és a Tokaji kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyed részét borítja erdő, Magyarország legerdösebb térsége. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

### **A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:**

Vegyipar: 28 %	Mezőgazdaság: 3 %
Élelmiszeripar: 7 %	Energiaipar: 12 %
Kohászat: 8 %	Gépipar: 3 %
Építőipar: 5 %	Kereskedelem: 20 %
Egyéb: 14 %	

### **A település bemutatása:**

Kazincbarcika város Miskolctól kb. 20 km-re, a 26. sz főút mentén helyezkedik el, mely Borsod-Abaúj-Zemplén megye harmadik legnépesebb városa. A Bükk-hegység északkeleti lábánál, a Sajó völgyében fekszik. 1947-ben közigazgatásilag összevont Sajókazinc és Barcika (mely a következő évben a Kazincbarcika nevet vette fel), valamint az építkezések által (1954) érintett Berente alkotta az új város vázát, mely városrész a közelmúltban önállósodott. A város vegyipara Európa szerte jelentős.

A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A helyi kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban

átadott autópálya közelsége, valamint a régióba folyamatosan betelepülő multicégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

### **Településen belüli elhelyezkedés**

Az ingatlan Kazincbarcika központhoz közeli részén, a Május 1. úton helyezkedik el. Az épület megközelítése aszfalt burkolatú útról lehetséges, mely jónak mondható. Buszmegálló kb. 300 m-en belül elérhető. Környezetében döntően társasházak helyezkednek el, de több oktatási és közintézmény is a közelben fekszik.

### **A lakás bemutatása**

Az 1950-es években, hagyományos technológiával készült, téglafal szerkezettel, vb. födémmel, fa tetőszerkezettel, cserép héjazattal rendelkező épület pince + földszint + 3 emelet + tetőtér kialakítású. A 3. emeleten lévő lakás 1 egész szobával rendelkezik. A homlokzati nyílászárók fa, a belső nyílászárók szintén fa anyagúak. A fűtést gázkonvektor, a melegvíz ellátást villanybojler biztosítja. A villanyóra és a gázóra leszerelésre került.

A lakás gyenge műszaki és esztétikai állapotban van, mely jelenleg lakatlan.

**A lakás hasznos alapterülete összesen: 25 m<sup>2</sup>.**

### **Műszaki leírás**

A lakás alaprajzi kialakítása a funkciónak megfelelő, de a megjelenése a mai kornak kevésbé felel meg, a műszaki állapota gyengének mondható, felújítása szükségszerű.

### **Műszaki paraméterek:**

<b>Szerkezeti elemek</b>	<b>Alkalmazott anyagok</b>
Függőleges teherhordó szerkezetek:	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek:	vasbeton
Tetőszerkezet:	fa nyeregtető
Héjazat	cserép
Nyílászárók:	homlokzaton: fa (nem hőszigetelt) belső: fa
Felületképzések:	
• homlokzaton	vakolat
• belső fal	festett, vizes helyiségeknél csempe,
• padlóburkolat	lam. parketta, pvc
Közműellátottság:	• víz • szennyvíz csatorna • elektromos energia (mérőóra leszerelve) • gázvezeték (mérőóra leszerelve)
Melegvíz ellátás:	villanybojler
Fűtés:	gázkonvektor

### Funkcionális jellemzés:

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése a lakás funkciónak megfelel, de a jelenlegi műszaki és esztétikai állapot miatt szükséges a lakás felújítása. A lakástól eltérő, más célú funkciónak megfelelő hasznosítás is lehetséges, de ahhoz a gazdaságos átalakítás vizsgálata szükséges.

## **3. ÉRTÉKKÉPZÉS**

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

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

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők 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 piaci forgalmi érték ismertetése**

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

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki és a való forgalmi 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.

Jelen esetben nem állapítunk meg hitelbiztosítéki értéket.

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, valamint kínálati árak 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. Végző 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 ismerveket 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 értékelhetőek.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések:

Az értékmódosító 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 (tiszta 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 értékmegközelítés 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:**

A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon jelenleg elvétve található. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására átlagos piaci kereslet jelentkezik.

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

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

#### **Ingotlanpiaci helyzet:**

Az elmúlt időszakban kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette, viszont napjainkban újbóli élénkülés tapasztalható, melynek hatására folyamatosan növekednek az ingatlanárak. A gazdasági környezet és a banki feltételek hozzájárulnak az ingatlanbefektetések növekedéséhez. A tárgyi ingatlan keresettsége átlagos mértékűnek mondható.

### 3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Összehasonlító ingatlan adatok forrás: saját adatbázis, internet

s. sz.	cím	év	alapterület m <sup>2</sup>	forgalmi érték Ft	fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	korrekció	korr.fajl. ár Ft/m <sup>2</sup>
1	Kazincbarcika, Belváros	2021	32	7 800 000	243 750	0.55	134 063
2	Kazincbarcika, Egressy út	2021	32	9 100 000	284 375	0.50	142 188
3	Kazincbarcika, Jószerencsét út	2021	21	6 000 000	285 714	0.50	142 857

**Átlagos fajlagos érték: 139.702.-Ft/m<sup>2</sup>**

korrekciók	Összehasonlító adatok		
	1	2	3
piaci adat	-10	-10	-10
állapot	-30	-35	-35
alapterület	+5	+5	-
elhelyezkedés	-10	-10	-5
<b>Összes korrekció</b>	<b>-45</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>

#### Érték megállapítás:

Megnevezés	Érték
Hasznos alapterület	25 m <sup>2</sup>
Átlagos fajlagos érték	139 702.-Ft/m <sup>2</sup>
Piaci forgalmi érték	3 492 550.-Ft
Kerekítve	3 500 000.-Ft

*Az értébecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,  
piaci összehasonlító módszerrel kerekítve*

**3.500.000,- Ft**

azaz

**hárommillió - ötszázezer forint.**

mely nem tartalmazza az ÁFA-t.

### **3.3.4. Az ingatlan végső értékének meghatározása:**

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok jelenlegi piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét a **piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel javasoljuk elfogadni.**

**Ezek alapján az értékelt ingatlan forgalmi értéke:**

**3.500.000,- Ft**

azaz,

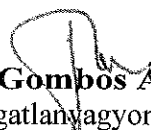
**hárommillió - ötszázezer forint.**

Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t.

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékbecslők ehhez előzetesen írásban hozzájárultak volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet. Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 90 napban adjuk meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztük. Az értékelés csak külső szemrevételezés alapján történt. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megméréstetése után fent tartjuk a jogunkat a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2021. január 25.



**Gombos Ágnes**  
ingatlanvagyon-értékelő  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
i.sz. 2908



**Erki Zoltán**  
ingatlanvagyon-értékelő  
igazságügyi szakértő-jelölt  
n.sz. 401

