

**Végső Ingatlanügynökség Kft.**  
**3530 Miskolc,**  
**Széchenyi u. 36. I. em.**

\*\*\*\*\*



**3700 KAZINCBARCIKA, BELTERÜLET**  
**2651/8, 2651/13, 2651/14 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK**  
**PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2 példány

Végső Ingatlanügynökség Kft. 3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I. em.  
Tel.: 46/508-317, 46/ 508-318; E-mail: vegso@vegsoingatlan.hu

<b>TARTALOM</b>	<b>Oldalszám</b>
<b>Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány) .....</b>	<b>3</b>
<b>Szakértői jelentés .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Megrendelő adatai, megrendelés célja.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Lehetséges értékbecslési módszerek .....</b>	<b>5</b>
2.1.A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései .....	5
2.2.Hozamszámításon alapuló módszer .....	6
2.3.Költségalapú módszer.....	6
2.4.Az értékbecslésben használt értékformái.....	7
2.5.Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek .....	7
<b>3. Az ingatlan környezetének leírása .....</b>	<b>7</b>
3.1.Térség /régió/ bemutatása.....	7
3.2.Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása.....	8
3.3.A település bemutatása.....	9
3.4.Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége.....	9
<b>4. Az ingatlan leírása.....</b>	<b>9</b>
4.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	9
4.2.Az ingatlan jelenlegi használata és jellemző leírása .....	10
<b>5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....</b>	<b>14</b>
<b>7.Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat.....</b>	<b>14</b>
<b>8 . Mellékletek</b>	

**Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)****Az értékelt ingatlanok adatai:**

<b>Megnevezés</b>	<b>Hrsz: 2651/8</b>	<b>Hrsz: 2651/13</b>	<b>Hrsz: 2651/14</b>
Irányítószám	3700	3700	3700
Település	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika
Utca, házsám	Belterület	Belterület	Belterület
Helyrajzi szám	2651/8	2651/13	2651/14
Az ingatlan megnevezése	kivett közterület	kivett beépítetlen terület	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telek területe	4242 m2	5419 m2	6836 m2

*Megbízó adatai:***Név: BorsodChem Zrt****Cím: 3700 Kazincbarcika, Bólyai tér 1.***Az értékelés célja:*

**3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8, 2651/13, 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának piaci értékbecslése. Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját belső felhasználásra készült, az ingatlanok megvásárlása céljából. A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

*Az alkalmazott értékbecslési módszerek:*

- piaci alapú összehasonlító módszer

**Becsült érték:**

Megnevezés	Piaci érték
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8 Hrsz	24 200 000 Ft azaz Huszonnégymillió-kettőszázezer Forint
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/13 Hrsz	20 000 000 Ft azaz Húszmillió Forint
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/14 Hrsz	25 300 000 Ft azaz Huszonötmillió-háromszázezer Forint

A megállapított érték a 27 %-os ÁFA-t nem tartalmazza.

Helyszíni szemle időpontja: **2021.június 03.**

Az értékelés fordulónapja: **2021.június 03.**

Az értékelés érvényességi ideje: **90 nap**

**Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:**

TEGOVA, EVS 2016, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:.....

**Végső Balázs**  
Ingatlanvagyon értékelő

INGATLANÜGYNÖKSÉG KFT.  
3530 Miskolc, Széchenyi u. 36. I.em.  
Adószám: 13214681-2-05

Ellenőrizte: .....

**Végső Tibor**  
Ingatlanvagyon értékelő

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

### 1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

*Megrendelő adatai:* Név: BorsodChem Zrt

Cím: 3700 Kazincbarcika, Bólyai tér 1

*Megrendelés célja:* 3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8, 2651/13, 2651/14

helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának piaci értékbecslése.

Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján

saját belső felhasználásra készült, az ingatlanok megvásárlása céljából.

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat,

az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes

és igaz.

- Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja: 2021.június 03.

- A helyszíni szemlén jelen voltak:

**Megbízó részéről: Szabó János, Kristóf Gábor**

**Megbízott részéről: Végső Balázs**

### 2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyonértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

#### 2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló. Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alkalmazásában lévő érték eltéréseinek befolyásolója. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai, 2. infrastruktúra, 3. környezeti szempontok, 4. jogi állapotok, 5. használati szempontok, 6. építészeti szempontok, 7. műszaki szempontok, 8. hatályos szabályozás

**Alkalmazása:** Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is.  
Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál

## **2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelen értéke.

### **A hozamszámítás lépései:**

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.
5. A pénzfolyamatok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

**Alkalmazása:** Jövedelemtermelő (bérbeadható ingatlanok, üzletek, irodák ) esetében célszerű és kötelező alkalmazni.  
Ezzel az ért keléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét tudom megállapítani.

## **2.3 Költség alapú módszer:**

A költség alapú 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.

**Alkalmazása:** Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

### A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

### 2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

### 2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer

## 3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

### 3.1 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.

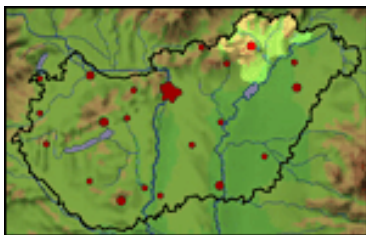
Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

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 gyümölcstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.



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

Főbb adatok:



**Terület: 7.247 km<sup>2</sup>**

**Lakónépesség száma: 734.341 fő**

**Népsűrűség: 101 fő/km<sup>2</sup>**

**Települések száma: 357**

**Székhelye: Miskolc**

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

**Kistérségei:** Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi 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 negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdösebb tája. 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 gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.



**3.3 A település bemutatása:**

Régió: Észak Magyarország,  
 Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén  
 Járás: Miskolci  
 Jogállás: város  
 Területe: 36,64 km<sup>2</sup>  
 Lakosság száma (2015) : 27487 fő

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. Várossá növekedését a második világháború után megindult iparosodásnak köszönheti. Elődjei ipari jellegű települések, Sajókazinc bányászfalu és az 1920-as évek óta eröműnek 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.

**3.4 Az ingatlanok közvetlen környezete és megközelíthetősége:**

Az értékelt ingatlanok Kazincbarcika belterületén, a városba Sajószentpéter felől bevezető 26-os számú főút mentén jobb kézre, a töltőállomással és a BorsodChem 4-es portáival szemközti oldalon, a I. személyautó és kamion parkolók északnyugati folytatásaként meglévő, vasút és 26-os számú főút által határolt területen találhatóak.

A 2651/8 helyrajzi számú ingatlan közútról megközelíthető, a 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok jelenleg kizárólag a BorsodChem tulajdonában lévő ingatlanokról megközelíthető.

**4. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA****4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:**

(Nem hiteles 2021.06.03.-i tulajdoni lap másolat alapján)

Megnevezés	Hrsz: 2651/8	Hrsz: 2651/13	Hrsz: 2651/14
Cím:	3700 Kazincbarcika	3700 Kazincbarcika	3700 Kazincbarcika
Hrsz:	2651/8	2651/13	2651/14
Telek terület:	4252 m <sup>2</sup>	5419 m <sup>2</sup>	6836 m <sup>2</sup>
Besorolás:	belterület	belterület	belterület
Tulajdonos(ok):	Kazincbarcika Városi Önkormányzat	Kazincbarcika Városi Önkormányzat	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Terhelések:	<b>szolgalmi jog,</b> jogosult: Borsodi Vegyi Kombinát	<b>szolgalmi jog,</b> jogosult: Borsodi Vegyi Kombinát <b>bányaszolgalmi jog,</b> <b>jogosult: Linde Gáz</b> Magyarország Zrt.	<b>szolgalmi jog,</b> jogosult: Borsodi Vegyi Kombinát <b>Földmérési jelek</b> <b>elhelyezését biztosító</b> <b>használati jog,</b>

			jogosult: B.A.Z. megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály <b>bányaszolgalmi jog,</b> jogosult: Linde Gáz Magyarország Zrt.
Széljegyek:	-	-	-

#### **4.2 Az ingatlanok jelenlegi használata, jellemző leírása:**

Jelenleg mindhárom ingatlan beépítetlen terület, a 2651/8 helyrajzi számú ingatlan közterületként, a 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok beépítetlen területként nyilvántartottak.

A 2651/8 helyrajzi számú kivett közterület a város szabályozási terve alapján I. rendű közúti közlekedési terület övezetbe sorolt, nem beépíthető.

A 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok, általános gazdasági terület övezetbe tartoznak, az alább részletezett beépítési szabályok vonatkoznak rájuk.

A telkek szabálytalan négyszög alakúak, sík fekvésűek, közmű nélküliek. Mindhárom telek kerítetlen, jellemzően a 26-os számú főút, kamion és személy autó parkoló, vasút, telephely és beépítetlen területek határolják.

A területek füves – gazosak, jelenleg használaton kívüliek.

A 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok közterületről, közútról nem megközelíthetőek, kizárólag a BorsodChem tulajdonában lévő területekről megközelíthetőek. Ezen ok miatt szabad piaci forgalomban korlátozottan forgalomképesek. A korlátozott forgalomképesség miatt került sor a piaci összehasonlító adatoknál 30%-ot meghaladó összes korrekció alkalmazására.

#### **Szabályozási terv szerint (város szabályozási terve alapján):**

##### **G – 24884**

- általános gazdasági terület
- szabadon álló telepszerű (úszótelkes),
- maximális beépíthetőség 25 %
- maximális építménymagasság: 38,0 m
- legkisebb kialakítható telekterület adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint

**Közművesítettség:** utcában minden közmű megtalálható

## 5. AZ INGATLANOK PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

### Összehasonlító adattáblázat Hrsz: 2651/8

A telek értékbecslése:

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
		Kazincbarcika, Vasút utca	Tiszaújváros, Belterület	Miskolc, Repülőtéri út
Jelleg, funkció	közterület	lakóövezeti telek	telek ipari hasznosításra	telek ipari hasznosításra
Közművek	közmű nélküli	gázcsanak	közmű nélküli	villany
Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	4242	2001	6882	2623
Tranzakció típusa		kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Eladási/kínálati ár (Ft)		12 500 000	59 000 000	18 900 000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 247	8 573	7 205
Tranzakció ideje		2021.június	2021.június	2021.június
Adatforrás		ingatlan.com/31977051	ingatlan.com/32226661	ingatlan.com/32220588
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektációs tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		-10%	10%	-10%
Közművesítettség		-5%	0%	-5%
Funkció/beépíthetőség		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	-10%	-10%
Összes korrekció		-25%	-10%	-35%
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		4 685	7 716	4 683
<b>Fajlagos átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 695</b>			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

**Hrsz: 2651/8**

4242 m<sup>2</sup> x 5.695-Ft/m<sup>2</sup> = 24.158.190.-Ft. ~

**24.200.000 -Ft. azaz**

**Huszonnégymillió-kettőszázezer forint**

**Összehasonlító adattáblázat Hrsz: 2651/13**A telek értékbecslése:

	<b>vizsgált ingatlan</b>	<b>Összehasonlító ingatlan</b>		
Cím	3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/13 Hrsz	Kazincbarcika, Vasút utca	Tiszatújváros, Belterület	Miskolc, Repülőtéri út
Jelleg, funkció	közterület	lakóövezeti telek	telek ipari hasznosításra	telek ipari hasznosításra
Közművek	közmű nélküli	gázcsanak	közmű nélküli	villany
Teleknagyság (m <sup>2</sup> )	5419	2001	6882	2623
Tranzakció típusa		kínálati adat	kínálati adat	kínálati adat
Eladási/kínálati ár (Ft)		12 500 000	59 000 000	18 900 000
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 247	8 573	7 205
Tranzakció ideje		2021.június	2021.június	2021.június
Adatforrás		ingatlan.com/31977051	ingatlan.com/32226661	ingatlan.com/32220588
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		-10%	0%	-10%
Közművesítettség		-5%	0%	-5%
Funkció/beépíthetőség		0%	0%	0%
Megközelíthetőség		-25%	-25%	-25%
Elhelyezkedés		0%	-10%	-5%
Összes korrekció		-50%	-45%	-55%
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		3 124	4 715	3 242
<b>Fajlagos átlagár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 694</b>			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

**Hrsz: 2651/13**

5419 m<sup>2</sup> x 3.694-Ft/m<sup>2</sup> = 20.017.786.-Ft. ~

**20.000.000 -Ft. azaz**

**Húszmillió forint**

**Összehasonlító adattáblázat Hrsz: 2651/14**A telek értékbecslése:

	<b>vizsgált ingatlan</b>	<b>Összehasonlító ingatlan</b>		
Cím	3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/14 Hrsz	Kazincbarcika, Vasút utca	Tiszatújváros, Belterület	Miskolc, Repülőtéri út
Jelleg, funkció	közterület	lakóövezeti telek	telek ipari hasznosításra	telek ipari hasznosításra
Közművek	közmű nélküli	gázcsonk	közmű nélküli	villany
Teleknagyság (m2)	6836	2001	6882	2623
Tranzakció típusa		kinálati adat	kinálati adat	kinálati adat
Eladási/kinálati ár (Ft)		12 500 000	59 000 000	18 900 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		6 247	8 573	7 205
Tranzakció ideje		2021.június	2021.június	2021.június
Adatforrás		ingatlan.com/31977051	ingatlan.com/32226661	ingatlan.com/32220588
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kinálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Telek terület		-10%	0%	-10%
Közművesítettség		-5%	0%	-5%
Funkció/beépíthetőség		0%	0%	0%
Megközelíthetőség		-25%	-25%	-25%
Elhelyezkedés		0%	-10%	-5%
Összes korrekció		-50%	-45%	-55%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		3 124	4 715	3 242
<b>Fajlagos átlagár (Ft/m2)</b>	<b>3 694</b>			

Az ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel:

**Hrsz: 2651/14**      6836 m2 x 3.694-Ft/m2 = 25.252.184.-Ft. ~

**25.300.000 -Ft. azaz**

**Huszonötmillió-háromszázezer forint**

**Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:**

- tulajdoni lap másolat, - E-közmű térkép, - összehasonlító adatok,
- településtérkép, - szabályozási terv részlet

Figyelemmel az értékelt ingatlanok sajátosságaira és az értékelés céljára, az alkalmazott értékelési eljárások közül, a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el,

A 3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8, 2651/13, 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok 1/1-ed arányú tulajdonjogának becsült piaci értéke:

Megnevezés	Piaci érték
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8 Hrsz	<b>24 200 000 Ft azaz Huszonnégymillió-kettőszázezer Forint</b>
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/13 Hrsz	<b>20 000 000 Ft azaz Húszmillió Forint</b>
3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/14 Hrsz	<b>25 300 000 Ft azaz Huszonötmillió-háromszázezer Forint</b>

*A megállapított érték a 27 %-os ÁFA-t nem tartalmazza.*

## 6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
  - o összehasonlító adatok
  - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
  - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- Az értékbecslés fordulónapja 2021.június 03.


## 7. ÉRTÉKBECSLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:


A tárgyi ingatlanok értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását. Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs. A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Miskolc, 2021.június 09.

Az értékbecslést készítette:

Ellenőrizte:

  
Végső Balázs  
Ingatlanvagyon értékelő

  
Végső Tibor  
Ingatlanvagyon értékelő

## **8. Mellékletek:**

1. Alaprajz
2. Tulajdoni lap másolat
3. E-közmű térkép
4. Településtérkép
5. Szab. terv. részlet
6. Fényképfelvételek

## **Források:**

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok
- ingatlan.com
- wikipedia.hu



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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25283/2021

2021.06.03

**KAZINCBARCIKA**

Szektor : 53

Belterület 2651/8 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Névtelen utca 2651/8 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fill.	ter	kat.jöv
	min.o		ha m <sup>2</sup>	k.fill

. Kivett közterület

0 4242 0.00

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38389/1991.05.24

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 22526/1986.06.10

Szolgalmi jog

Csapadék és nyomóvezetékek elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog: 2744 nm-re.

jogosult:

név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT

cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bólyai tér 1

**TULAJDONI LAP VÉGE**

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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25285/2021

2021.06.03

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Belterület 2651/13 helyrajzi szám

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0

5419

0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

eredeti határozat: 38389/1991.05.24

jogcím: jogutódlás 38389/1991.05.24

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

eredeti határozat: 22526/1986.06.10

Szolgalmi jog

Csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog: 2536 nm-re.

jogosult:

név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT

cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bólyai tér 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 2651/11 hrsz-u ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 100481/2/2020.03.05

Bányaszolgalmi jog

A 733/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti 39 m2-re.

jogosult:

név: LINDE GÁZ MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 11300184

cím : 9653 RÉPCELAK Carl von Linde út 1.

TULAJDONI LAP VEGE



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

Oldal: 1/1

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/25287/2021

2021.06.03

**KAZINCBARCIKA**

Szektor : 53

Belterület 2651/14 helyrajzi szám

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

Kivett beépítetlen terület

0

6836

0.00

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

eredeti határozat: 38389/1991.05.24

jogcím: jogutódlás 38389/1991.05.24

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

eredeti határozat: 22526/1986.06.10

Szolgalmi jog

Csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog:3458 nm-re.

jogosult:

név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT

cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bólyai tér 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

eredeti határozat: 36712/2002.03.29

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .

Állandó jellegű 50 m<sup>2</sup>-re. Pontszám: 98-3338.

jogosult:

név: B.-A.-Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

cím : 3525 MISKOLC Vologda utca 4.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 2651/11 hrsz-u ingatlan megosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 100481/2/2020.03.05

Bányászolgalmi jog

A 733/2019. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti 43 m<sup>2</sup>-re.

jogosult:

név: LINDE GÁZ MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 11300184

cím : 9653 RÉPCELEK Carl von Linde út 1.

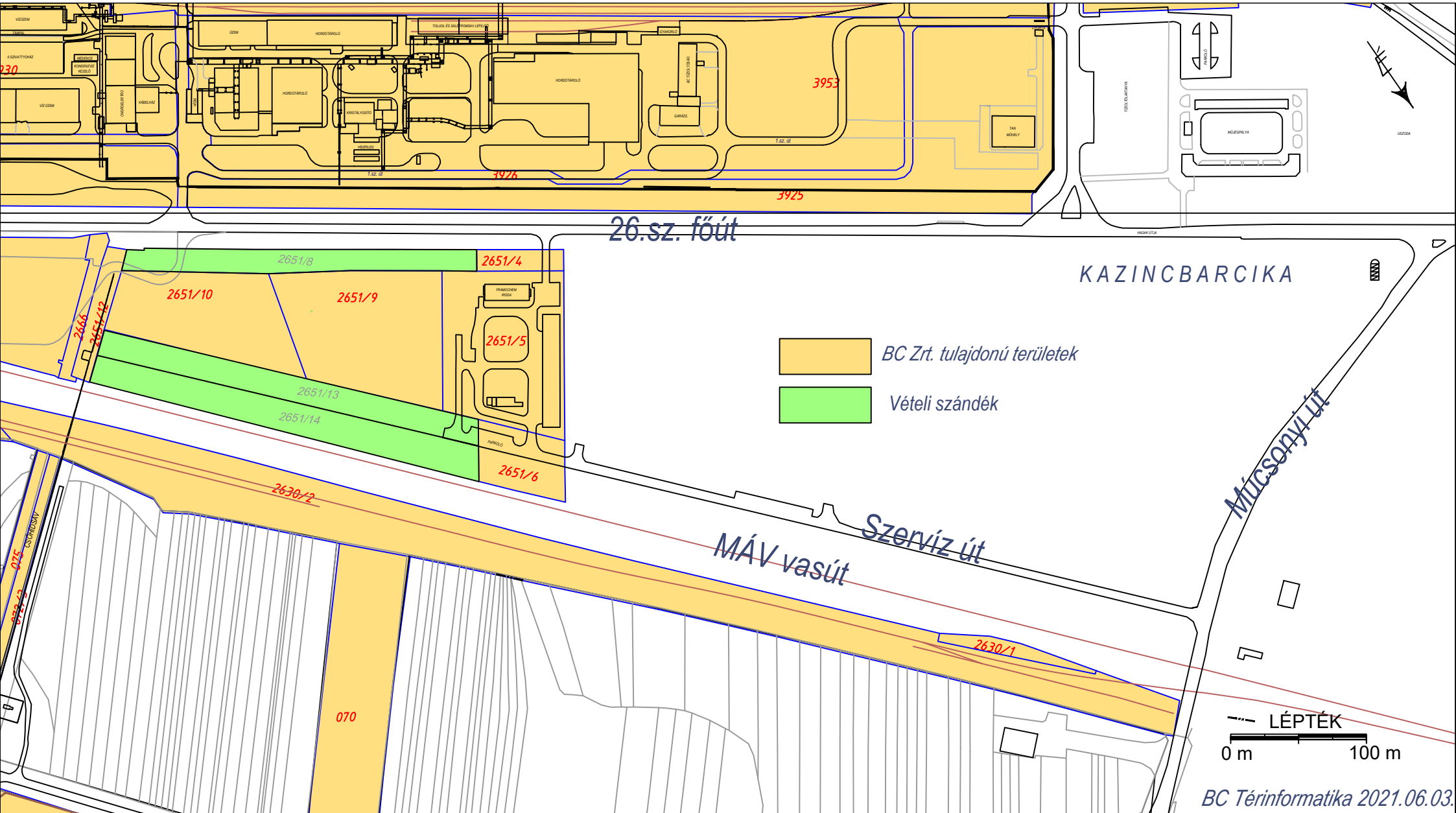
TULAJDONI LAP VÉGE

# E-közmű térkép

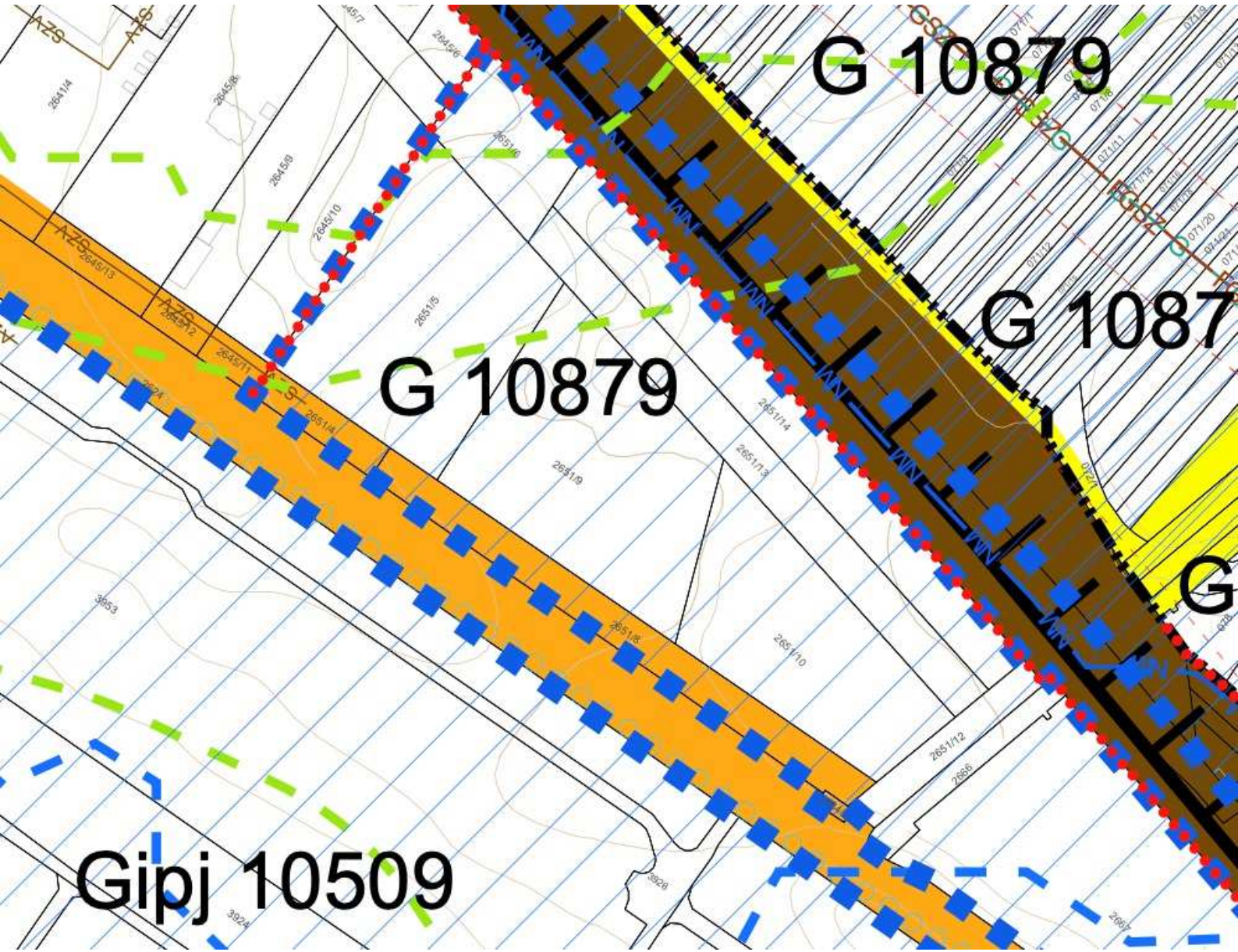
The screenshot displays a web-based utility map interface. On the left, a vertical sidebar contains a list of utility layers, each with a toggle icon and a zoom icon. The layers are:

- MVM NET Zrt.
- PARISAT KFT.
- Vodafone
- Szénhidrogén (highlighted with a yellow bar)
- TIGÁZ Zrt.
- Távhő
- Barcika Szolg K...
- Villamos energia (highlighted with a red bar)
  - ÉMÁSZ
  - Kalcitker-Trans...
- Vízellátás (highlighted with a blue bar)
  - ÉRV Zrt.
- Vízvezetés (highlighted with a red bar)
  - ÉRV Zrt.
- ALAPTÉRKÉPEK
  - Földrészletek
  - Helyrajzi szám felirat
  - Épületek
  - Ortofotó 2018-2020

The main map area shows a street layout with various utility lines overlaid in different colors (red, blue, green). A black location pin is placed on the map. Text labels on the map include "e-közmű - Lechner Nonprofit Kft." and several parcel numbers such as 2645/13, 2624, 2645/17, 2645/11, 2651/5, 2631/3, 2651/14, 2651/9, 2651/13, 2651/10, 2651/8, 3926, 3953, 2651/12, 2666, 2664/1, and 3924. A blue navigation bar at the bottom left contains icons for home, zoom in, and zoom out.







**Övezeti kód jelentése:**

**Példa: Ln12345**

**Ln = övezeti kód (területfelhasználás)**

- 1. számjegy = Beépítési mód**
- 2. számjegy = Legkisebb kialakítható telekméret**
- 3. számjegy = Legnagyobb beépítettség**
- 4. számjegy = Legkisebb zöldfelület**
- 5. számjegy = Legnagyobb épületmagasság**

**Beépítési mód:**

- 1 = Szabadon álló telepszerű (úszótelkes)**
- 2 = Szabadon álló általános, előkertes**
- 3 = Szabadon álló általános, homlokvonalon álló**
- 4 = Oldalhatáron álló, előkertes**
- 5 = Oldalhatáron álló, homlokvonalon álló**
- 6 = lkres, előkertes**
- 7 = lkres, homlokvonalon álló**
- 8 = Zártsorú, előkertes**
- 9 = Zártsorú, homlokvonalon álló**
- 0 = Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint**

**Legkisebb kialakítható telekméret:**

- 1 = 180 m<sup>2</sup>**
- 2 = 300 m<sup>2</sup>**
- 3 = 500 m<sup>2</sup>**
- 4 = 720 m<sup>2</sup>**
- 5 = 1.000m<sup>2</sup>**
- 6 = 1.500 m<sup>2</sup>**
- 7 = 2.000 m<sup>2</sup>**
- 8 = 5.000 m<sup>2</sup>**
- 9 = 10.000 m<sup>2</sup>**
- 0 = Adottságtól függő, vagy kialakult, az illeszkedés szabályai szerint**

**Legnagyobb beépítettség:**

- 1 = 5 %**
- 2 = 10 %**
- 3 = 15 %**
- 4 = 20 %**
- 5 = 30 %**
- 6 = 40 %**
- 7 = 50 %**
- 8 = 60 %**
- 9 = 80 %**
- 0 = A már kialakult adottságtól függően kell megállapítani**

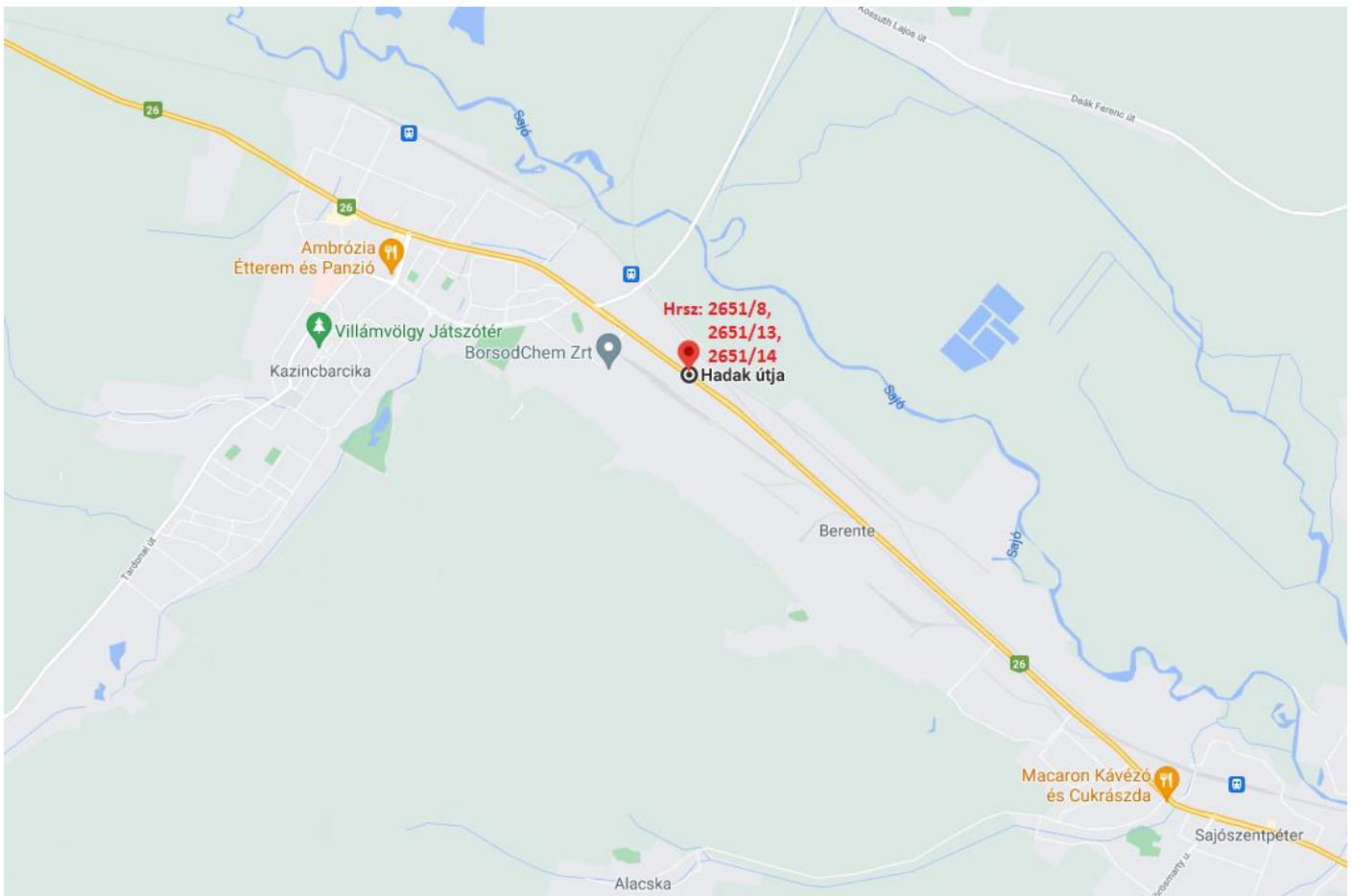
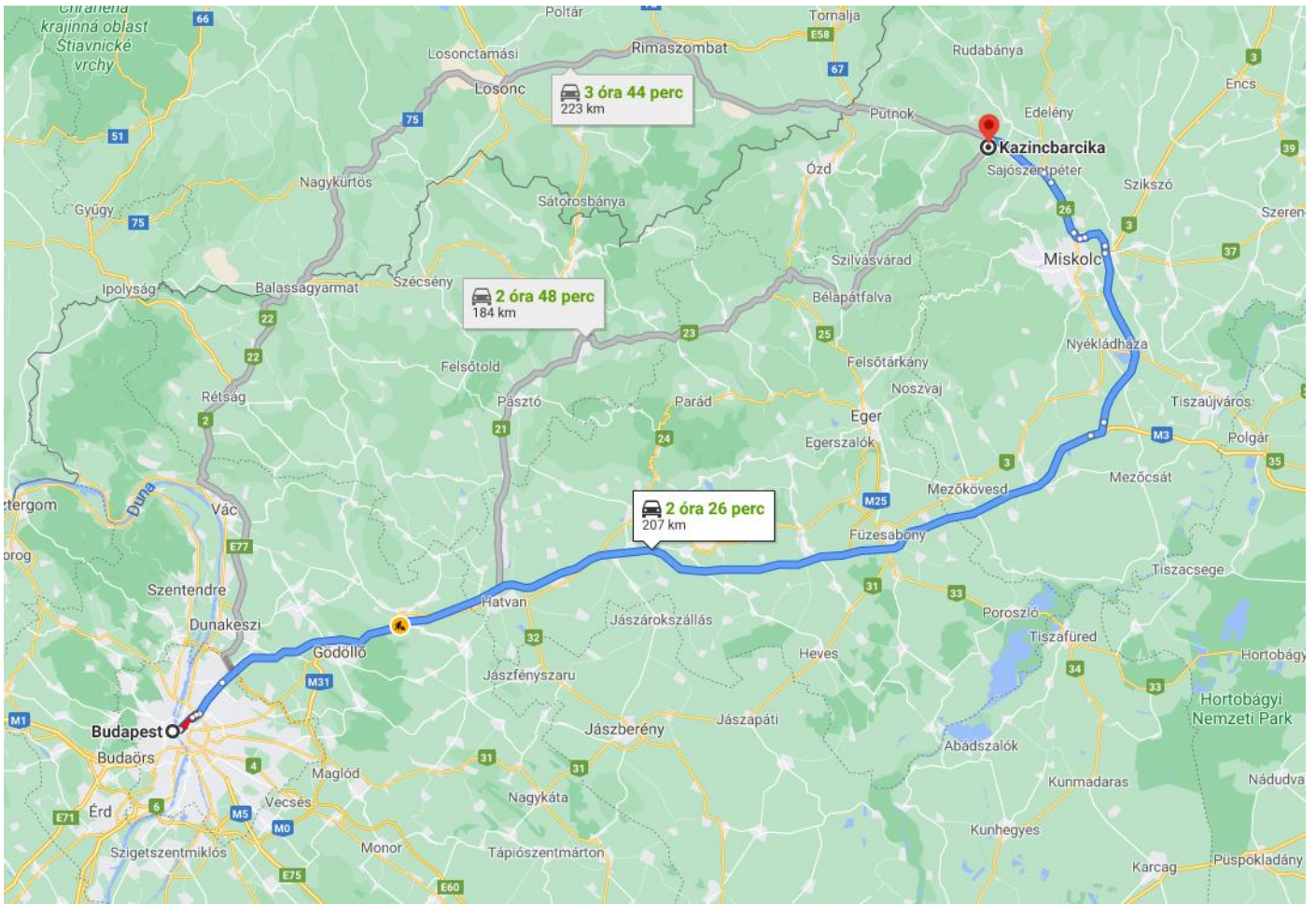
**Legkisebb zöldfelület:**

- 1 = 80 %**
- 2 = 70 %**
- 3 = 60 %**
- 4 = 50 %**
- 5 = 40 %**
- 6 = 30 %**
- 7 = 25 %**
- 8 = 20 %**
- 9 = 10 %**
- 0 = A már kialakult adottságtól függően kell megállapítani**

**Legnagyobb épületmagasság:**

- 1 = 4,0**
- 2 = 5,0**
- 3 = 6,0**
- 4 = 7,5**
- 5 = 9,0**
- 6 = 12,5**
- 7 = 17,0**
- 8 = 21,0**
- 9 = 38,0**
- 0 = A már kialakult adottságtól függően kell megállapítani**











# 3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8, 2651/13, 2651/14 Hrsz



utcakép - 26-os számú főút



utcakép - 26-os számú főút



személyautó és kamion parkoló



Hrsz: 2651/8 - kivett közterület



Hrsz: 2651/8 - kivett közterület



Hrsz: 2651/8 - kivett közterület



**3700 Kazincbarcika, Belterület 2651/8, 2651/13, 2651/14 Hrsz**



délkeleti telekhatárok



ÉK-i telekhatár mellett lévő vasúti pálya



Hrsz: 2651/13, 2651/14 - kivett beépítetlen terület



Hrsz: 2651/13, 2651/14 - kivett beépítetlen terület



Hrsz: 2651/13, 2651/14 - kivett beépítetlen terület



Hrsz: 2651/13, 2651/14 - kivett beépítetlen terület