

**Kazincbarcika, belterületén elhelyezkedő  
2651/8, 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok**

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

A szakvélemény 14 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

Készült: 2021. június 10-én, 3 példányban

Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő 2651/8, 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**TARTALOM**

**1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

**2. AZ INGATLANOK 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**

térképmásolat (2021.05.27.)  
tulajdoni lap másolatok (2021.05.27.)  
szabályozási terv kivonat  
fotódokumentáció

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**Kazincbarcika Város Önkormányzata** (3701 Kazincbarcika, Fő tér 4.sz.)  
megbízásából elkészítettük a

**Kazincbarcika  
belterületi ingatlanok  
( Hrsz.: 2651/8, 2651/13 és 2651/14 1688 )  
piaci forgalmi értékbecslését.**

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok becsült forgalmi értéke*

*piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel*

hrsz	forgalmi érték Ft	forgalmi érték
2651/8	23 300 000	huszonhárommillió-háromszázezer forint
2651/13	21 100 000	huszonegymillió-százezer forint
2651/14	26 300 000	huszonhatmillió-háromszázezer forint

### Megjegyzés:

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

Az értéket a piaci összehasonlító módszer bemutatásával határoztam meg a 2021. június 8-i helyszíni szemle alapján, a 2021. június 10-i fordulónappal.


Az értékelés célja az ingatlanok 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 készítik el. Az értékelők 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 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 90 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2021. június 10.

  
**Gombos Ágnes**  
szakértő

  
**Erki Zoltán**  
szakértő jelölt

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlanok adatai

Cím: Kazincbarcika, belterület  
Tulajdonos: Kazincbarcika Város Önkormányzata  
Helyrajzi szám: **2651/8**  
Fekvése: belterület  
Megnevezése: közterület  
Terület: 4242 m<sup>2</sup>  
Terhelési bejegyzés: szolgalmi jog 2744 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: BVK

Cím: Kazincbarcika, belterület  
Tulajdonos: Kazincbarcika Város Önkormányzata  
Helyrajzi szám: **2651/13**  
Fekvése: belterület  
Megnevezése: beépítetlen terület  
Terület: 5419 m<sup>2</sup>  
Terhelési bejegyzés: szolgalmi jog 2536 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: BVK  
bányaszolgalmi jog 39 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: Linde Gáz Zrt.

Cím: Kazincbarcika, belterület  
Tulajdonos: Kazincbarcika Város Önkormányzata  
Helyrajzi szám: **2651/14**  
Fekvése: belterület  
Megnevezése: beépítetlen terület  
Terület: 6836 m<sup>2</sup>  
Terhelési bejegyzés: szolgalmi jog 3458 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: BVK  
bányaszolgalmi jog 43 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: Linde Gáz Zrt.  
használati jog 50 m<sup>2</sup> területre,  
jogosult: BAZ M-i Kormányhivatal

### 2.2. Adatszolgáltatás

A tulajdonos az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolat
- tulajdoni lap másolatok
- szabályozási terv kivonat

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2021. június 8-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

#### 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:

**Terület: 7.247 km<sup>2</sup>**

**Lakónépesség száma: 692.771 fő**

**Népsűrűség: 97,9 fő/km<sup>2</sup>**

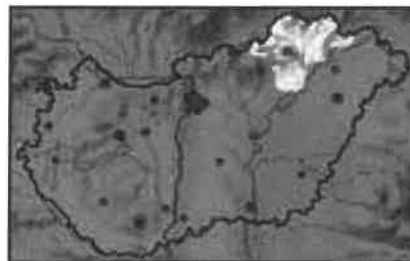
**Települések száma: 358**

**Székhelye: Miskolc**

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

**Kistérségei:** Abaúj – Hegyközi, Bodrogi, Edelényi, Encsi, Kazincbarcikai, Mezőcsáti, Mezőkövesdi, Miskolci, Ózdi, Sárospataki, Sátoraljaújhelyi, 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 negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb 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 település bemutatása:**

Régió: Észak Magyarország,  
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén  
Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)  
Rang: város  
Területe: 36,64 km<sup>2</sup>  
Lakosság száma (2018): 28 337 fő

Kazincbarcika 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. 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.

**2.3.1. Az ingatlan környezetének leírása**

A tárgyi ingatlanok Kazincbarcika belterületén, a 26-os számú főút északi oldalán és az Ózd-Miskolc vasúti pálya közötti részen található. Az ingatlanok a BorsodChem telephelye és a külső kamionparkoló mellett helyezkednek el.

**2.3.2. A telkek leírása**

Az értékelt ingatlanok Kazincbarcika belterületén, a városba Sajószentpéter felől bevezető 26-os számú főút északi oldalán, a BorsodChem 4-es portával szemben található.

A **2651/8** helyrajzi számú ingatlan hosszú téglalap alakú, sík felszínű terület, teljes hosszában a közúttal határos, a főútról megközelíthető.

A **2651/13** és **2651/14** helyrajzi számú ingatlanok egymás mellett elhelyezkedő, hosszú, téglalap alakú, sík felszínű területek. Közúti kapcsolattal nem rendelkeznek, jelenleg kizárólag a BorsodChem tulajdonában lévő ingatlanokról közelíthetők meg.

Mindhárom ingatlan kerítetlen, közmű nélküli beépítetlen terület. Az ingatlanok folyamatos kaszálására tekintettel rendezett képet mutatnak.

A 2651/8 helyrajzi számú ingatlan közterületként, a 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok beépítetlen területként vannak nyilvántartva.

### 2.3.3. Területfejlesztési szabályozás

Kazincbarcika Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 22/2019. (IX.19.) önkormányzati rendelete a közterület ingatlant beépítésre nem szánt I. rendű közúti közlekedési területként hasznosítja, a beépítetlen területek **G 10879 övezeti előírással** a beépítésre szánt területekhez tartoznak.

Jelmagyarázat:

**G-** általános gazdasági terület

**1** – szabadonálló, telepszerű beépítési mód

**0-** a legkisebb kialakítható telekméret adottságtól függő

**8-** 60 % legnagyobb beépíthetőség

**7-** 25 % legkisebb zöldfelület

**9-** 38 m legnagyobb épületmagasság

#### Gazdasági területek

- (1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint **G** jelű általános gazdasági területek, **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató területek, **Gip** jelű egyéb ipari területek és **Gipj.** jelű jelentős zavaró hatású iparterületek.
- (2) Az általános gazdasági terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.
- (3) Gazdasági területen portaépület elhelyezésére a telek közterület, vagy magánút menti előkert sávja is felhasználható.
- (4) Gazdasági területen, - annak minden övezetében - parkolóház, csoportos gépkocsi tároló elhelyezhető.
- (5) A gazdasági területek sajátos előírásai:
  - a) A zöldfelületi arány 50%-án - kivéve a jelentős zavaró hatású iparterületeket - háromszintű növényzet kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
  - b) A szabályozási terven jelölt helyeken az építési övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre került.
  - c) A jelentős zavaró hatású iparterületeken a zöldfelületek egyszintes növényállománnyal, gyeppel fedettek.
  - d) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
  - e) A 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó, vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
  - f) A gazdasági terület építési övezeteiben előírt épületmagasság, technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig túlléphető, településképi eljárás lefolytatásának keretében.
- (6) A gazdasági területek építési övezeteiben a közművesítettség mértéke a teljes közművesítés.

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

A 2651/13 és 2651/14 helyrajzi számú ingatlanok, általános gazdasági terület övezetbe tartoznak.

### 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel. A hitelbiztosítéki érték meghatározását 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletet írja elő.

A tartalmi és formai követelményeknél a PM rendeletben előírtakhoz tartottam magamat.

### 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA 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 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 fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

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.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.



A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

### 3.2.2. A hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszerei

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

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.

#### *Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:*

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások 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. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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 meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

#### *Költségalapú módszer:*

A költségalapú értékmegeközelítés 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. A módszer fő lépései:

### 3.2.3. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

1. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

- a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben a ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
- b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

#### **A szakvélemény tartalmazza a következőket:**

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. az értékelő feladatának pontos meghatározását;
5. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
6. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
7. a használt fogalmak értelmezését;
8. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot;
9. azt az időpontot, amikor az ingatlan hitelbiztosítéki értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
10. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
11. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
12. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
13. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
14. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
15. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
16. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását;
17. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlanok az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg;
18. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
19. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát;
20. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit;

21. az ingatlan jogi viszonyai, az építéshatósági előírások bemutatását, ideértve az ingatlan-nyilvántartáson belüli és az azon kívüli jogi tényeket, a vonatkozó építési szabályokat és várható változásukat;

22. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;

23. a felépítmények leírását, a távrolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgált mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását.

24. a szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat.

25. a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

- az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
- azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
- az ingatlant bemutató fotó.

### 3.3. A forgalmi érték meghatározása

#### Ingatlanpiaci helyzet:

A közelmúltban kialakult, az egész országra kiterjedő ingatlan ár emelkedés a város ingatlan piacára is jellemző. A kereslet hasonló ingatlanok iránt speciális, aminek következtében az ingatlan értékesíthetősége átlagos időt vehet igénybe.

#### 3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése jó. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon nem található, lakóövezeti telkek kerülnek többségében hirdetésre. Értékcsökkentő tényező a telken átmenő vezeték szolgalmi joga.

A közterület ingatlant a forgalomképes ingatlanokhoz viszonyítottuk, tekintettel arra, hogy az un. forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanok nélkül nem lehetne a forgalomképes ingatlanok hasznosítása. A két beépítetlen terület esetében értékcsökkentő tényező, hogy nem rendelkeznek közterület kapcsolattal.

#### 3.3.2. Alkalmazott módszerek:

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

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

*Forrás: ingatlan.com*

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 2651/8	Vasút u	hrsz 2206	hrsz 2207
funkció	közterület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe m <sup>2</sup>	4242	2 001	1 146	577

Kazinbarcika belterületi ingatlanok

Hrsz.: 2651/8, 2651/13 és 2651/14

értékesítési/kínálati ár (Ft)		12 500 000	9 000 000	3 900 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2021	2018	2020
ajánlat jellege		ajánlat	értékesítés	értékesítés
hivatkozási forrás		31977051	NAV	NAV
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 247	7 853	6 759
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	eladás	eladás
telek nagysága		nagyobb	kisebb	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektív tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		0	1	0
ajánlat jellege miatt		-10	0	0
földrajzi elhelyezkedés		0	0	0
közmű		-5	-5	-5
telek nagysága		0	-15	-20
településen belüli lévő fekvés		0	0	0
Összes korrekció (%)		-15	-19	-25
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		5 310	6 361	5 069
Hasonlító átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	5 500			
<b>Becsült érték (Ft):</b>	<b>23 331 000</b>			
<b>Becsült érték kerekítve Ft</b>	<b>23 300 000</b>			

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

**23.300.000,- Ft**

azaz

**huszonhárommillió-háromszázezer forint.**

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 2651/13	Vasút u	hrsz 2206	hrsz 2207
funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe m <sup>2</sup>	5 419	2 001	1 146	577
értékesítési/kínálati ár (Ft)		12 500 000	9 000 000	3 900 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2021	2018	2020
ajánlat jellege		ajánlat	értékesítés	értékesítés
hivatkozási forrás		31977051	NAV	NAV
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 247	7 853	6 759
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	eladás	eladás
telek nagysága		nagyobb	kisebb	hasonló

elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektív tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		0	1	0
ajánlat jellege miatt		-5	0	0
földrajzi elhelyezkedés		-10	-20	-20
közmű		-5	-5	-5
telek nagysága		-10	-21	-30
településen belüli lévő fekvés		0	0	0
Összes korrektív (%)		-30	-45	-55
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		4 373	4 319	3 042
Hasonlító átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	3 900			
<b>Becsült érték (Ft):</b>	<b>21 134 100</b>			
<b>Becsült érték kerekítve Ft</b>	<b>21 100 000</b>			

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

**21.100.000,- Ft**

azaz

**huszonegymillió-egyszázezer forint.**

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 2651/14	Vasút u	hrsz 2206	hrsz 2207
funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe m <sup>2</sup>	<b>6 836</b>	2 001	1 146	577
értékesítési/kínálati ár (Ft)		12 500 000	9 000 000	3 900 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2021	2018	2020
ajánlat jellege		ajánlat	értékesítés	értékesítés
hivatkozási forrás		31977051	NAV	NAV
fajlagos ajánlati ár (Ft/m <sup>2</sup> )		6 247	7 853	6 759
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	eladás	eladás
telek nagysága		nagyobb	kisebb	hasonló
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektív tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		0	1	0
ajánlat jellege miatt		-5	0	0
földrajzi elhelyezkedés		-11	-21	-21
közmű		-5	-5	-5

telek nagysága		-10	-21	-30
településen belüli lévő fekvés		0	0	0
Összes korrekció (%)		-31	-46	-56
Korrigált egységár (Ft/m <sup>2</sup> )		4 310	4 241	2 974
Hasonlító átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	3 850			
<b>Becsült érték (Ft):</b>	<b>26 318 600</b>			
<b>Becsült érték kerekítve Ft:</b>	<b>26 300 000</b>			

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

**26.300.000,- Ft**

azaz

**huszonhatmillió-háromszázezer forint.**

**Összehasonlító adatok bemutatása:**

**1.adat**

Kazincbarcikán központi helyen a 26-os főúthoz és az Egressy úthoz közel, a Vasút utca és Kuruc út sarkán lévő építési telek eladó. Az építési telek területe 2001 m<sup>2</sup> sík fekvésű. Gázcsanak a telekhatáron belül.

**2.adat**

Gksz övezetbe tartozó, arányos négyszög alakú telekl.

**3.adat**

Gksz övezetbe tartozó telek.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült.

Miskolc, 2021. június 10.

Az értékelési bizonyítványt készítették:

  
**Gombos Ágnes**  
szakértő

  
**Erki Zoltán**  
szakértő jelölt

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

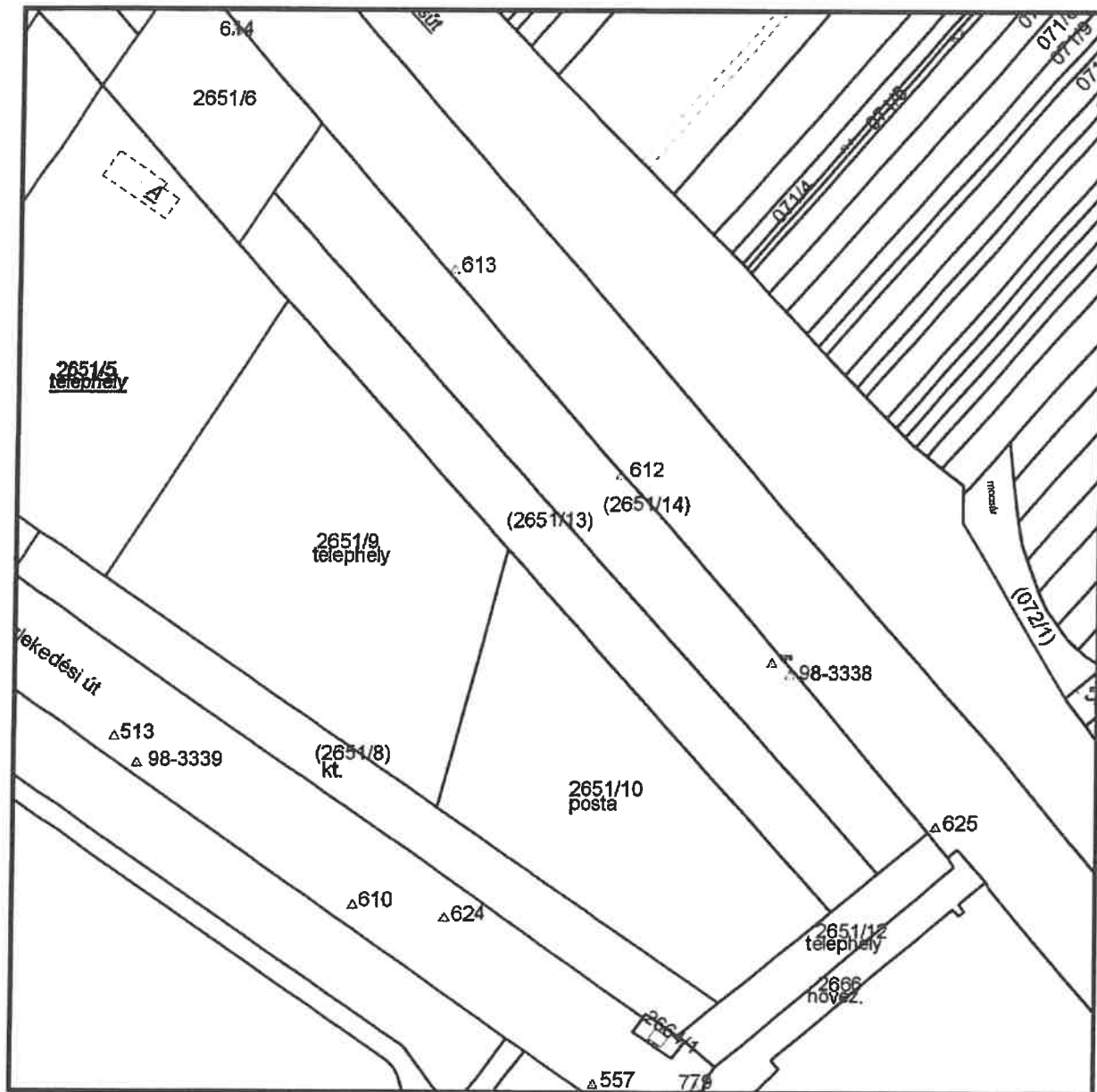
2021.05.27 10:55:38

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 2651/13

Megrendelés szám: 7/867/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 21559660002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!







TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	KIK1909 (Lejárat:2025.01.27) Kilépés
-----------------	--------------	---

### Korábban már lekérdezett ingatlan

A lekérdezés ideje: 2021.05.27 10:52:18

Ha újra le kívánja kérdezni, akkor kattintson a Frissítés gombra. Ekkor a szokásos díj kerül felszámításra.

Frissít  
Új keresé  
Vissza főmenü

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
3780 Békéscsaba királyútja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24311/2021

2021.05.27

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Beltérület 2651/14 helyrajzi szám

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aloktatók adatai kat.jöv. ha m2 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 nyomóvizek elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog:3458 m<sup>2</sup>-ra.  
jogosult:  
név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT  
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bályai tér 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36712/2002.03.29  
eredeti határozat: 36712/2002.03.29  
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog .  
Állandó jellegű 50 m<sup>2</sup>-re. Pontszám: 394338.  
jogosult:  
név: B.-A.-Z. MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY  
cím : 3525 MISNOLC Vologda utca 1.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03  
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 2651/11 hrsz-u ingatlan negosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 100481/2/2020.03.05  
Bányaszolgalmi jog  
A 733/2019. szám alatt megadott változási vázrajz szerinti 43 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: LINDE GÁZ MAGYARORSZÁG ÉRT. törzsszám: 11300184  
cím : 9653 RIBCELAK Carl von Linde út 1.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

tulajdoni lap

A megrend eddigi díj 0 Ft

Súgó





TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	KIK1909 (Lejárat:2025.01.27) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/24310/2021  
2021.05.27

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Belterület 2651/13 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	aloktatólag adatok kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett beépítetlen terület	0	5419	0.00		

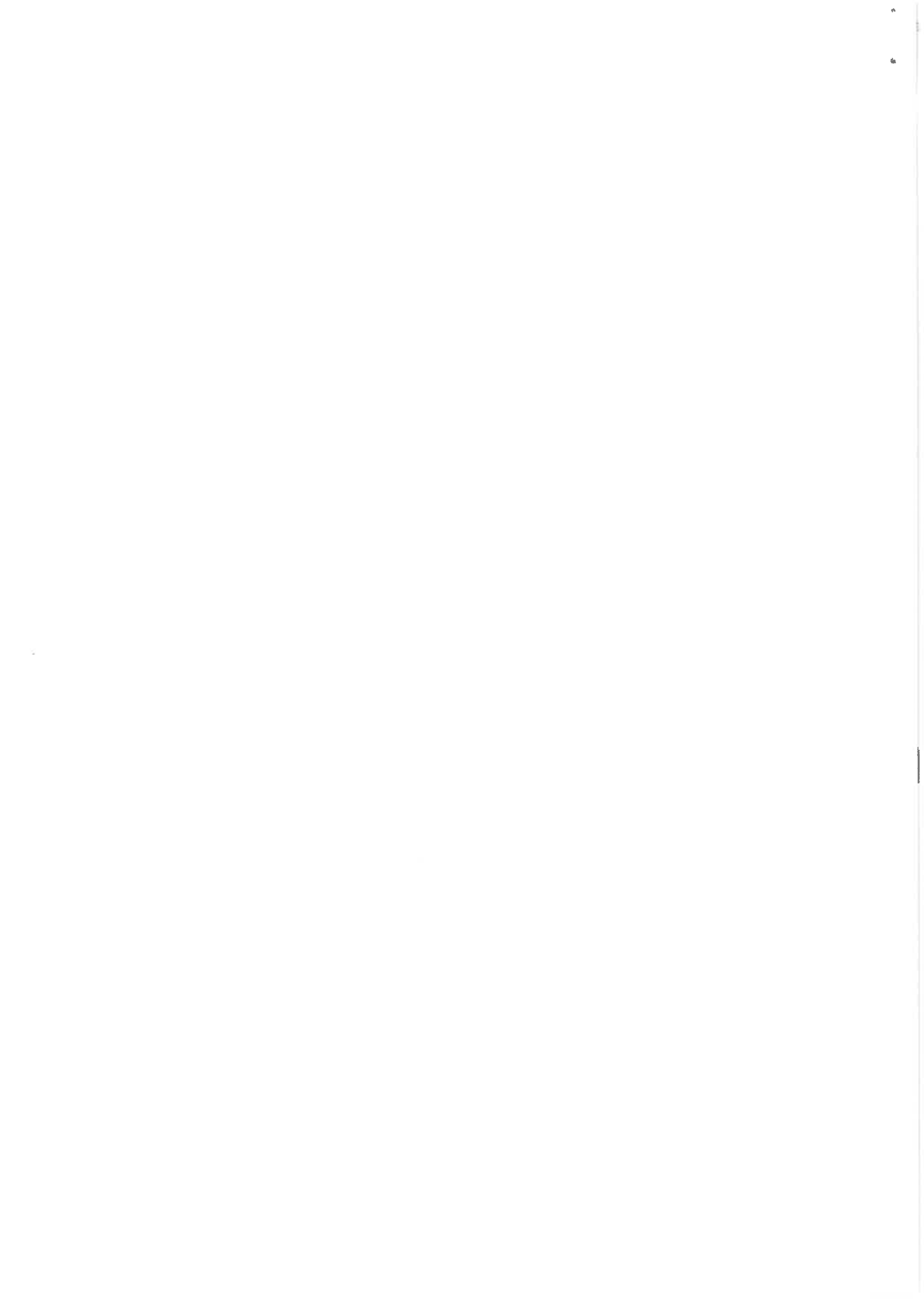
I. RÉSZ  
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03  
eredeti határozat: 38389/1991.05.24  
jogcím: jogutódlás 38389/1991.05.24  
jogállás: tulajdonos  
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.  
törzsszám: 15726456

II. 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 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT  
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bólyai tér 1

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39327/2010.08.03  
Önálló szüveges bejegyzés kialakítása 2651/13 hrsz-u ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 189481/2/2020.03.05  
Bányaszolgalmi jog  
A 733/2019. szám alatt záradékolt vállalkozási vázrajz szerinti 39 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: LINDE GÁZ MAGYARORSZÁG ZRT. Törzsszám: 11300184  
cím : 9653 RÉPCELEK Carl von Linde út 1.

TULAJDONI LAP VÉGE





TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	KIK1909 (Lejárat:2025.01.27) Kilépés
-----------------	--------------	---

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szertele másolat

Megrendelés szám: 30005/24314/2021  
2021.05.27

**KAZINCBARCIKA**

Szektor : 53

Belterület 2651/8 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Névtelen utca 2651/8 ERSZ. "Felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

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

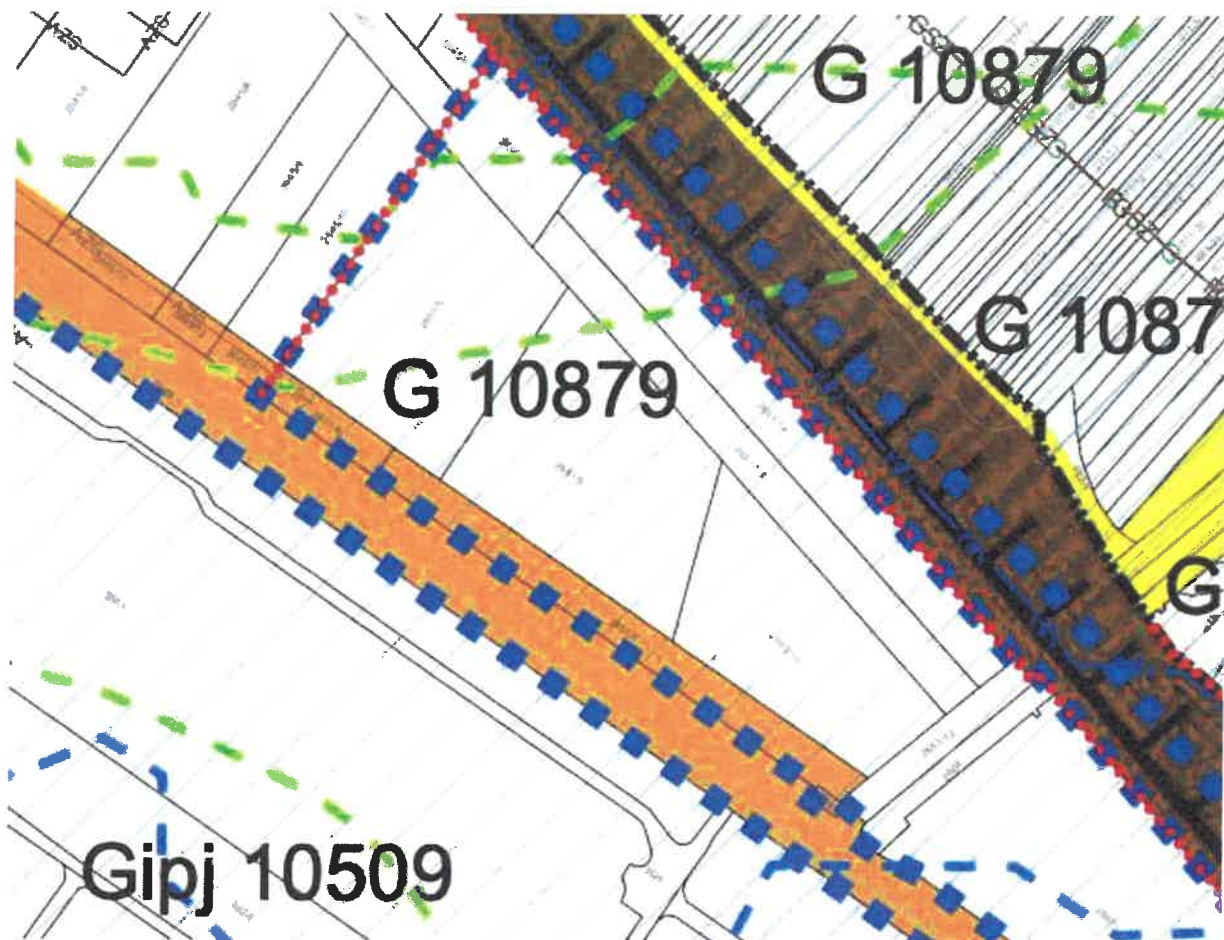
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 22526/1986.06.10

Szolgalmi jog  
Csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog: 2744 cm-re.  
jogosult:  
név: BORSODI VEGYI KOMBINÁT  
cím : 3700 KAZINCBARCIKA Bélyai tér 1

TULAJDONILAP VÉGE

Itt erővel nem rendelkezik





SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



GOOGLE FOTÓ







hrsz 2651/8



hrsz 2651/13



hrsz 2651/14

