

Forgalmi érték meghatározása

a 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz. alatt található
ingatlanról, értékelt tulajdoni hányad: 1/1



Készítette:
Demeter János
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

KAZINCBARCIKA
2019. április 26.

TARTALOMJEGYZÉK

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

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni Lap (2019.04.17.)
- Térképmásolat (2019.04.25.)
- Településtérkép
- Fényképmelléklet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.
címe természetben:	3700 Kazincbarcika, Mátyás király út
helyrajzi száma:	989/6
típusa:	kivett vásártér és épület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	2.409 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	0 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2019. április 26.

Megjegyzés:

A megbízó a telken található felépítmények mellőzésével kérte az értékbecslés elkészítését! (Véleményem szerint az építmények annyi értéket sem képviselnek, mint, amennyi építési anyagot ki lehet nyerni belőlük az elbontásukkor.)

Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	11.800.000 Ft, + ÁFA azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer forint + ÁFA
-----------------	--

Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta. Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső egyesített piaci érték 11.800.000 HUF + ÁFA

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes, valamint ingatlan nyilvántartásilag rendezett állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben


meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

Jelen értékbecslés Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megbízása alapján (aktuális forgalmi érték megállapítása) készült.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

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


Demeter János József
3700 Kazincbarcika,
Munkácsi tér 24.
Helyrajzi szám: 989/6
Azonosítószám: 64855334-1-25
Demeter János
ingatlanvagyron – értékelő
és értékbecslő

1. ELŐZMÉNYEK

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) 2019. április 25-én bízott meg, hogy a Kazincbarcika Belterület 989/6 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 3700 Kazincbarcika, Mátyás király úton található ingatlan értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2019. április 26.

A helyszíni szemlén a tulajdonosok képviseletében Farkas Enikő vett részt.

A Megbízó az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata – Nem-hiteles (2019.04.17.).
- az ingatlan 60 napnál nem régebbi térképmásolata – E-hiteles (2019.04.25.)

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

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

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

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az

ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

- karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2019.04.17.
Ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	989/6

I. rész

Terület megnevezése	kivett vásártér és épület
Területe:	2.409 m ²

II. rész

II/3	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Jogosult címe:	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

III. rész

III/1	
Bejegyző hat., érkezési idő: 32556/2006.02.02.	Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

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

Zrt. a régió egyik meghatározó cége. Tevékenységi köre műanyagalapanyag-gyártás és -feldolgozás, izocianát-gyártás.

Közlekedés

A közlekedés előnyös, mivel a 26-os főút a település mellett megy el, és a Budapest – Miskolc-Ózd vasútvonal is érinti. Helyközi autóbuszjáratok szintén jelentős számban érintik a települést. Legközelebbi helyi buszmegálló kb. 50 m-re található. Gépjárművel végig aszfaltozott úton megközelíthető az ingatlan.

A település országon és megyén belüli elhelyezkedését az alábbi térképszelvény szemlélteti:

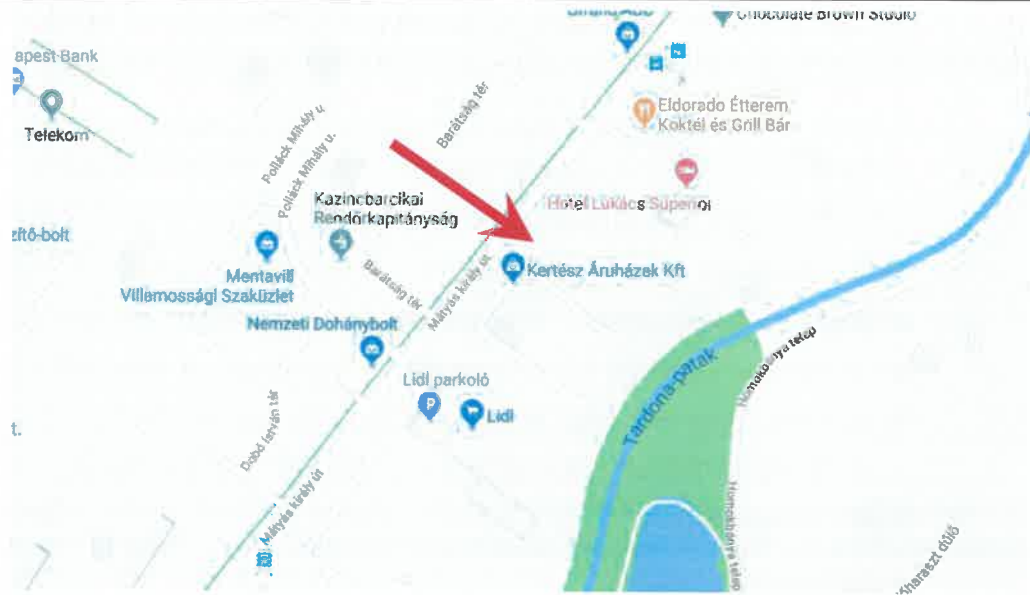


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

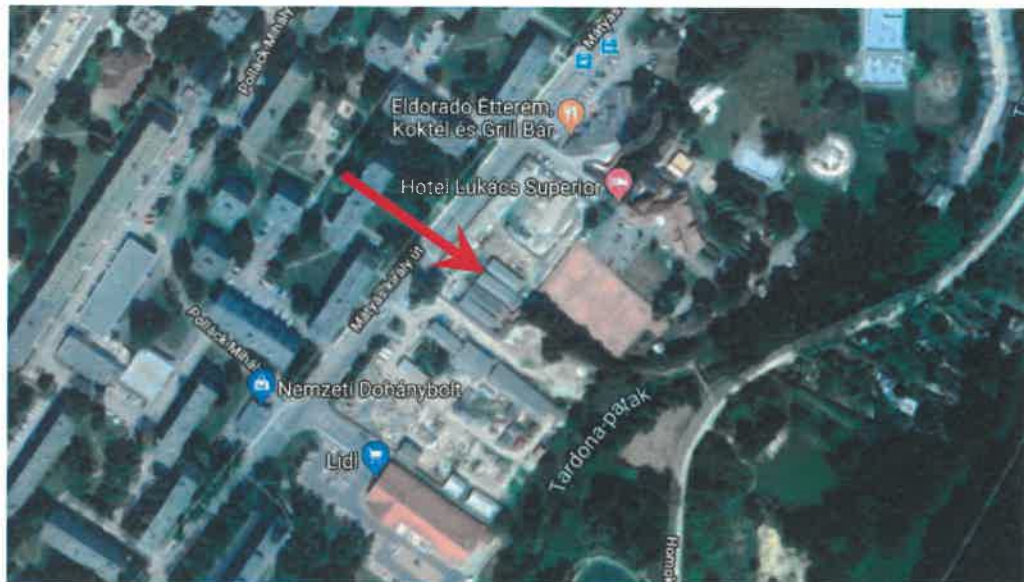
Az értékelt ingatlan a település központjától, az önkormányzattól kb. 800 m-re, iskolától, óvodától kb. 400 m-re található.

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

A település közvetlen környezetét az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Az értékelt ingatlan szűkebb környezetében való elhelyezkedését a következő műholdas térképészlet mutatja:



Gazdasági környezet

A város Kazincbarcika és Vonzáskörzete Többcélú Önkormányzati Kistérségi Társulás központja. A kistérségi társulás fő feladata a 33 településen a közszolgáltatás megszervezése, a hatékonyság növelése, az esélyegyenlőség biztosítása. Az elmúlt két évben kiépült a gyermekjóléti és szociális alapszolgáltatás, a közösségi ellátás, a központi orvosi ügyeleti rendszer. A szervezet célja, hogy az uniós pályázatok segítségével még többet kapjanak az itt élő embereknek. A jövő tervei közé tartozik: megismertetni ezt a vidéket az országon belül,

országhatárokon túl, megmutatni az iparváros Kazincbarcika ipari befektetési lehetőségeit a beruházóknak, a kistalvak érintetlen természeti környezetét pedig a kirándulni vágyóknak.

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa. Az 1960-as években Kazincbarcika tovább fejlődött, a Borsodi Vegyi Kombinát vonzotta a munkaerőt és aktívan részt vett a város fejlesztésében. Az 1970-es években a lakosság létszáma elérte a harmincezer főt. Az 1980-as években a bányászat és az ipar is válságba került, s a rendszerváltás éveiben ez csak fokozódott. A munkanélküliség Kazincbarcikán is jelentős méreteket öltött. A kilencvenes évek közepétől, úgy tűnik, a város a legnehezebb időket már maga mögött tudta és lassan újra fejlődésnek indulhatott. A Borsodi Vegyi Kombinát helyén a BorsodChem Rt. működik. 2000-ben Berente levált a városról és önálló községgé alakult.

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan környezetében az utcák aszfaltozottak. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóingatlanok és üzletek helyezkednek el. Infrastrukturális ellátottsága jó. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a település központjában cca. 800 m-en belül elérhetők.

Közműellátottság

A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. **A tárgyi ingatlan NEM közműves!**

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telek szabályos négyszög alakú telek, közel sík, részben kerített.

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház.

/3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagöltő állomás.
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

/4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni

/5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
- c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.

- f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtérket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
- h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
- i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
- j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övpárkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.
- k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
- l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.
- m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítési vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.
- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületszekción belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A helyi szabályozási terv szerint (Vt S-15-8-12,5) a telek Településközponti vegyes terület.

Jellemzői:

- szabadon álló beépítés (S)
- 15.000 m² legkisebb építési teleknagyságot (15)
- 80 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőségi mértéket (8)
- 12,5 m megengedett építménymagasságot takar (12,5).



3.3. Az épületek műszaki jellemzői

A megbízó a telken található felépítmények mellőzésével kérte az értékbecslés elkészítését!

(Véleményem szerint az építmények annyi értéket sem képviselnek, mint, amennyi építési anyagot ki lehet nyerni belőlük az elbontásukkor.)

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

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

11.800.000 Ft, azaz tizenegymillió-nyolcszázezer forintban határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A tárgyi ingatlan beépítetlen terület – ezért csak Piaci összehasonlító értékelést végeztem.

5. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	11,8 MFt	súly:	100%	11,8 MFt
-------------------------------	----------	-------	------	----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 11,8 MFt

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Az ingatlanok áraiban az elmúlt évben kismértékű értékelkedés tapasztalható. Rövidtávon az árak vonatkozásában értéktartás, ill. a piaci helyzet függvényében esetleges kismértékű értéknövekedés is elképzelhető.

Figyelembe vett értékesítési időtartam: 180 - 360 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

Forgalmi (piaci) érték meghatározása:

Forgalmi érték	telek	Ft	11 800 000
	felépítmény	Ft	0
	ingatlan (telek + felépítmény)	Ft	11 800 000

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


Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 11.800.000 HUF. + ÁFA

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.

- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Kazincbarcika, 2019. április 26.


Demeter János József
3700 Kazincbarcika,
Várdonai út 24.
Azonosítószám: 304359
.....
Demeter János
ingatlanvagyon – értékelő
és értékbecslő
Azonosítószám: 64855334-1-25

M E L L É K L E T E K

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Ingtalan címe: 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.

Helyrajzi szám: 989/6

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 2409

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 2 409

Értékbecslés dátuma: 2019. április 26.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Kivett vásártér		2 409,0		1	
Összesen:		2 409,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	Kivett vásártér	2 409,0	1,0	2 409,0
	összesen:	2 409,0		2 409,0

3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz., 989/6 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése							
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
	Ingotlan címe:		3700 Kazincbarcika Vadvirág út	Kazincbarcika Tácsics Mihály utca	3700 Kazincbarcika Nyárfa út	3700 Kazincbarcika Aranyalma utca	Kazincbarcika Herbólyai út
	Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
	Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
	Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):		lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal	lakó környezetben, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
	Megjegyzés:		Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek
Adat forrása:		https://ingatlan.com	https://ingatlan.com	https://ingatlan.com	https://ingatlan.com	https://ingatlan.com	
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK							
kínálat/adásvételi ár (Ft)		9 800 000	17 590 000	6 500 000	5 200 000	9 900 000	
telekméret (m ²)	2 409	1743,0	3518,0	1447,0	1113,0	1678,0	
redukált alapterület (m2)	2409,0	1743,0	3518,0	1447,0	1113,0	1678,0	
fajlagos ár (Ft/m2)		5 622	5 000	4 492	4 672	5 900	
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	
kínálat/adásvétel időpontja		2019. április	2019. április	2019. április	2019. április	2019. április	
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		5 060	4 500	4 043	4 205	5 310	

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00
alapterület	kisebb	nagyobb	kisebb	kisebb	kisebb
	0,95	1,10	0,95	0,95	0,95
közmvévek	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség, hasznosíthatóság	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	5 060	5 175	4 649	4 205	5 310
SÚLYOZÁS	20%	20%	20%	20%	20%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület	2 409,00
helyszíni szemlén mért terület	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	4 880
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m)	4 900
becsült érték (Ft)	11 804 100
becsült érték kerekítve (Ft)	11 800 000

TULAJDONI LAP

TAKARNI 1 v52	Felhasználó:	974Y10 (Külépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közigazgatási és Jármű Parkolási Osztály
3700 Kazincbarcika, Irányító útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Összes művelet
Mégrendelés száma: 30005/1548 M/2019
2019.04.17

TAKINCBARCIKA
Belterület 989/6 helyrajzi szám

Sektor: 53

		MÉRLET			
1. Az ingatlan művelési számszerű adatok művelési ág/kivett megnevezés	né.m.	terület ha m2	kat.t.jár. h.fall	adó m2 h-fall	adó m2 h-fall
Kivett védektér	0	3499	0		
2. bejegyzés határvonal: 31630/2006.02.02 és épület.		MÉRLET			
3. tulajdoni hányad: 2/2 bejegyzés határvonal, értékelési idő: 30302/2/2012.06.27 jegyzék védelmi jegyzék: tulajdonos név: KÖZTITELMÉSEK VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT cím: 3700 KAZINCBARCIKA FŐ TÉR 4. társasági: 13728456		MÉRLET			
1. bejegyzés határvonal, értékelési idő: 31630/2006.02.02		MÉRLET			
Összes művelet bejegyzés kialakítása a 989/6 helyrajzi számú ingatlan megnevezéséből.					

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TÉRKÉPMÁSOLAT

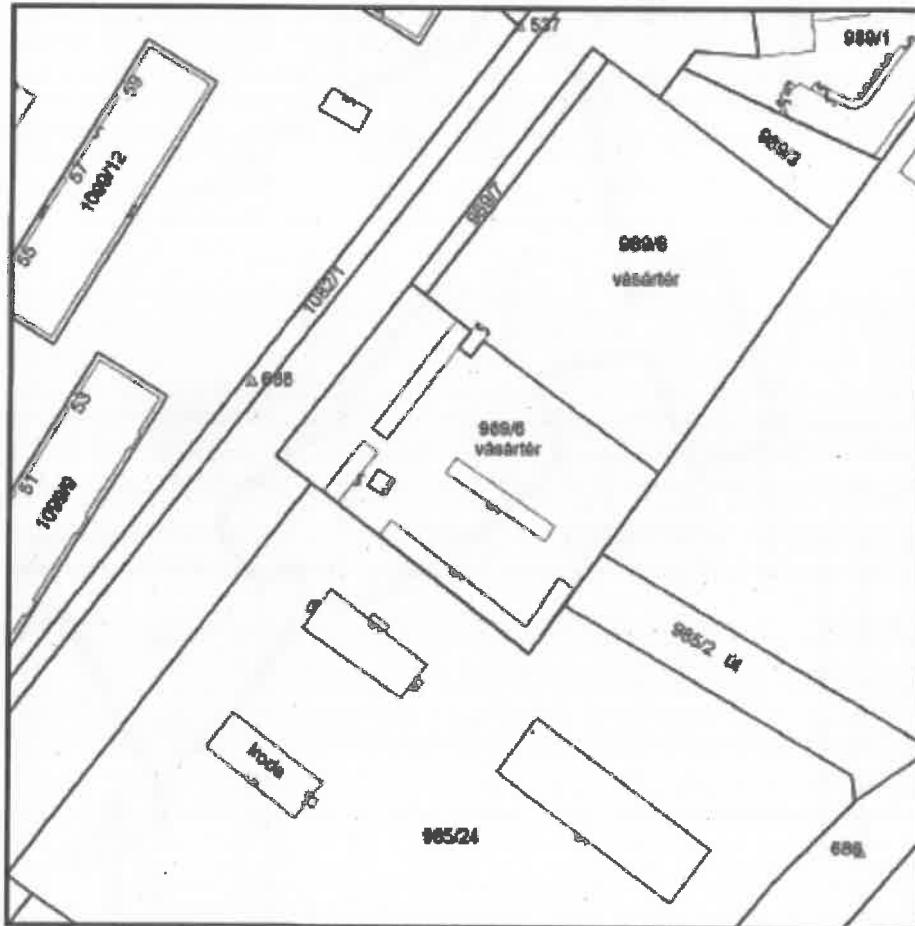
Békéscsaba Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3700 Békéscsaba István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6
Méretarány: 1 : 1000

Méghatározás szám: 7/390/2019
Térnyelvi szám: 1886S230002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levél méretre nem használható!

TELEPÜLÉSTÉRKÉP

3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.

Jelmagyarázat:

Piaci összehasonlító adatok:

Értékeit fngatlan:



FÉNYKÉPMELLÉKLET

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.



utcakép

utcakép



telek

telek

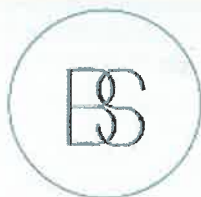


telek

telken található értéket nem képviselő építmények

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.
alatti ingatlanról**



BLUE STEEL
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

Készítette: Demeter Tibor
ingatlanforgalmi értékesítő
Névjegyzékszám: 174/2002

Készült: Miskolc, 2019.04.29.

CASTLE ROCK KFT
2525 Miskolc
Dayka G. u. 15/A Esz. 4.
Adószám: 14313123-2-05
Bsz: 18400010-10000520-10115655
Tel.: 30/336-2529

Az értékbecslés fordulónapja:

2019. április 29.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

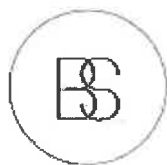
6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. tulajdoni lap
- 8.5. térképmásolat
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései



BLUE STEEL
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda
Castle Rock Kft
3530 Miskolc, Szemere B. 16.

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett vásártér és épület
-----------------------------------	---------------------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.	
HRSZ:	989/6	
Terület	2.409 m ²	
jelleg, művelési ág	belterület	építési telek

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1	
Széljegy	Nincs	
Teherlapon bejegyzés:	Nincs.	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	III/1. bejegyző hat., érkezési idő: 31638/2006.02.04. Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából.	

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	0 felépítmény
Állapota	
Közművesítettség:	Nincs

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Beépítetlen terület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Építési telek

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / költség alapú módszer	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap
Értékelés fordulónapja:	2019.04.29.	
Ingatlan valós piaci értéke:	12 000 000 Ft + ÁFA	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tizenkettőmillió + ÁFA forint	
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac	Átlagos értékesíthetőség
		Kismértékű értékemelkedés feltételezhető

Az értékbecslés érvényességének feltétele:

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.

Megjegyzés:

A megbízó a telken található felépítmény figyelmen kívül hagyásával kérte az értékbecslés elkészítését!

CASTLE ROCK KFT

3530 Miskolc

Dáky G. u. 15/A Fsz. 4.

Adószám: 14313123-2-05

Bsz.: 18400010-10000520-10115655

Tel.: 36330-9529

Készítette:

4.0 Megbízás

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megrendelése alapján a BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda – Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13. A. fszt./4.) elvégezte a 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz. alatti ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2019.04.17-i keltezéssel
- Térképmásolatát 2019.04.25-i keltezéssel

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2019. április 29.-én, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2019.04.17-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz		belterület
Hrsz:		989/6

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Kivett vásártér és épület
Területe:	2.409 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad: II/4	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Címe:	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

Tulajdoni lap III. része:

III/1. bejegyző hat.,	Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/4 hrsz-ú
-----------------------	---

érkezési idő:
31638/2006.02.04.

ingatlan megosztásából.

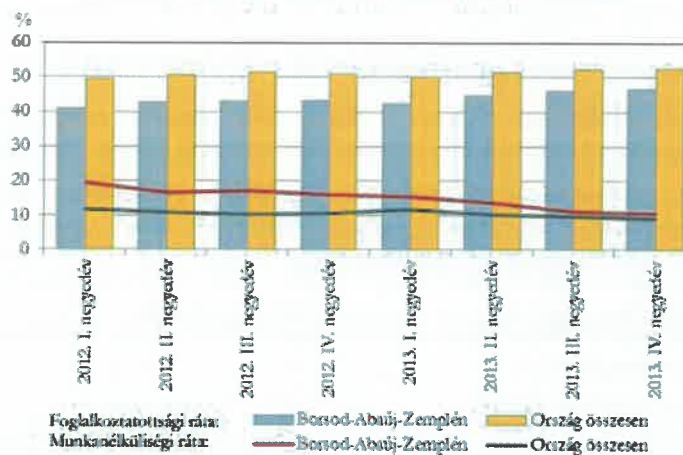
5.2 Közművek

Víz	Telek előtt (közterületen)
Villany	Telek előtt (közterületen)
Gáz	Telek előtt (közterületen)
Csatorna	Telek előtt (közterületen)

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélküliek az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenctizede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliség ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, földrajzi környezet:

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

Közlekedés

A közlekedés előnyös, mivel a 26-os főút a település mellett megy el, és a Budapest – Miskolc-Ózd vasútvonal is érinti. Helyközi autóbuszjáratok szintén jelentős számban érintik a települést. Legközelebbi helyi buszmegálló kb. 50 m-re található. Gépjárművel végig aszfaltozott úton megközelíthető az ingatlan.

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan környezetében az utcák aszfaltozottak. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóingatlanok, mezőgazdasági parcellák, kereskedelmi egységek helyezkednek el. Infrastrukturális ellátottsága átlagos. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a település központjában 700 m-en belül elérhetők.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telek szabályos négyszög alakú telek, közel sík, kerített, utcáról való

megközelíthetősége a 989/7 hrsz-ú önkormányzati úton keresztül lehetséges. A 989/7 hrsz-ú Tulajdoni lap csatolva.

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház.

/3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagtöltő állomás.
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

/4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni

/5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a lifthelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
- c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.

- f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
- h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
- i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
- j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övpárkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.
- k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
- l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.
- m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítész vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.
- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületszekción belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A helyi szabályozási terv szerint (Vt S-15-8-12,5) a telek Településközponti vegyes terület.

Jellemzői:

- szabadon álló beépítés (S)
- 15.000 m² legkisebb építési teleknagyságot (15)
- 80 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőségi mértéket (8)
- 12,5 m megengedett építménymagasságot (12,5).



Közműellátottság

A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. A tárgyi telek nem rendelkezik közművel!

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem tapasztalható.

Település neve:	Kazincbarcika
Lakosainak száma:	26.706 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	Központtól, önkormányzattól kb. 8000 m-re, iskolától, óvodától 300 m-re, buszmegállótól kb. 50 m-re található
Környezete:	Társasházak, kereskedelmi egységek, üzletek.
Megközelíthetősége:	Borsod Volán járataival lehet busszal és a MÁV járataival vonattal megközelíteni
Tömegközlekedési eszközök:	Autóbusz és vonat
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága megfelelő
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉNY-i tájolású telek
Telek alakja:	Szabályos négyszög alakú
Telek határai, kerítettsége:	Részben kerített.
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	A telken található építmények értéket nem képviselnek.

Növényszet:	Nem jellemző.
Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen terület
Egyéb:	

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan érték növelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erösségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Beépíthetőség, méret	Nem közműves
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Bérbeadható	Nincs

A

fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Állagmegóvás

6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Ingatlanok forgalmi értékének megállapítására (általában) két általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható: Költség alapú értékelés és Piaci összehasonlító értékelés. A tárgyi ingatlan beépítetlen terület – ezért csak Piaci összehasonlító értékelést végeztünk.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert telek esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	12.022.268 Ft
Súlyozás	100%

Számított érték	12.022.268 Ft
Összesített érték kerekítve	12 000 000 Ft

Fentiek alapján a **3700 Kazincbarcika, Belterület 989/2 hrsz. Kivett vásártér és épület 1/1 tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

12 000 000,- Ft

azaz Tizenkettőmillió forint összegre becsüljük.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.







8.0 MELLÉKLETEK

Számítási táblázatok

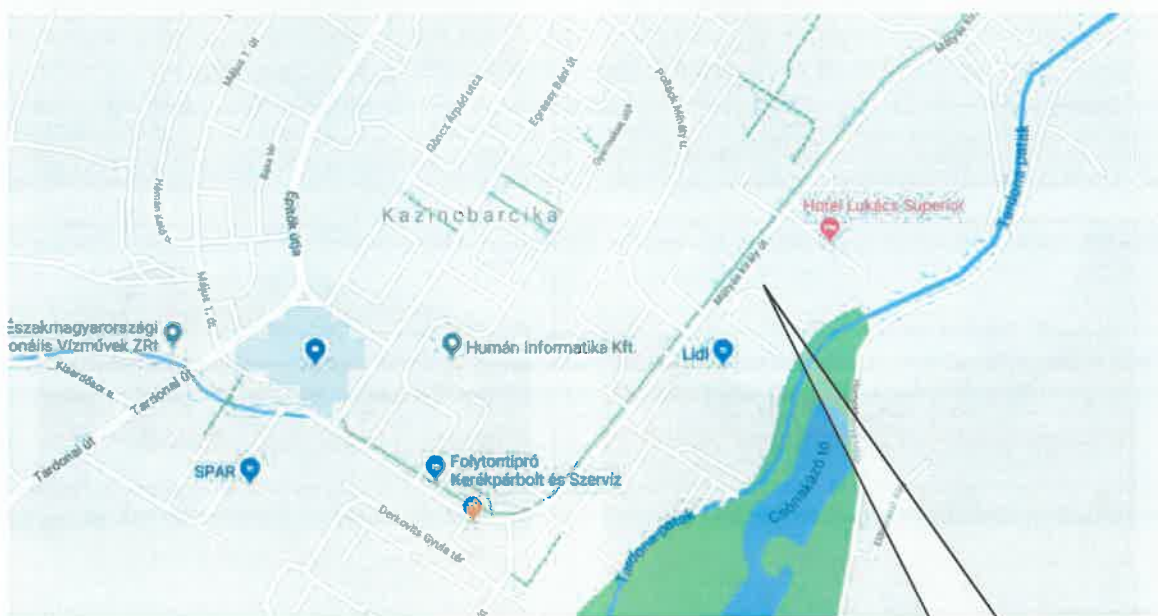
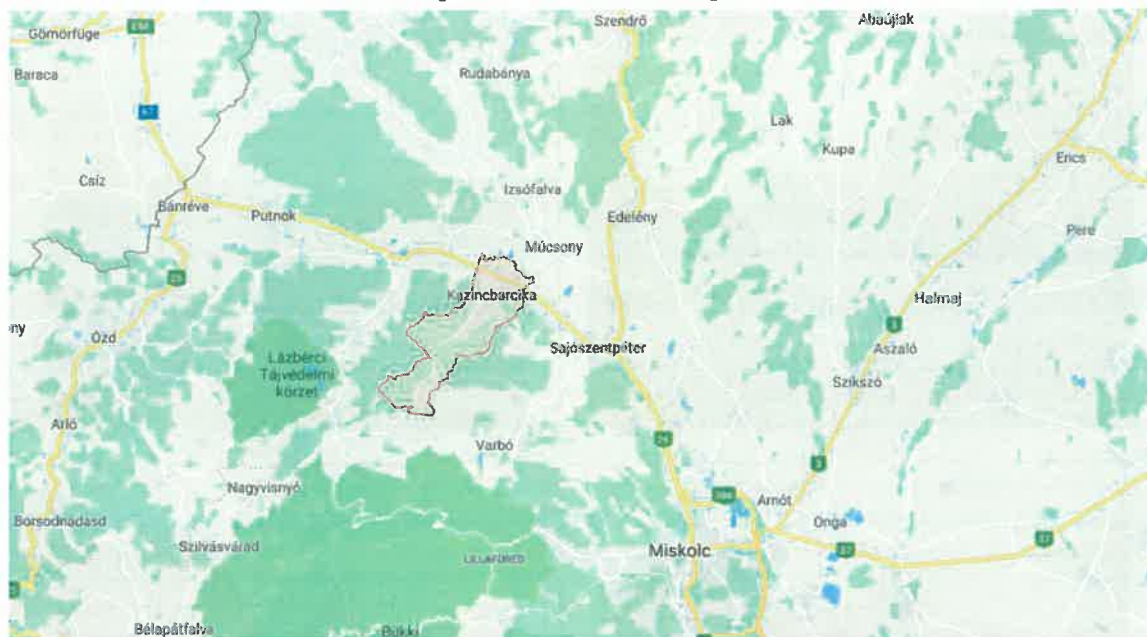
Alapterület számítás						
Cím: 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.						
Megnevezés	Alapterület	Hasznos alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
Beépítetlen terület						
Kivett vásártér	2409,00	0,00	1,00			2409,00
Beépítetlen terület:	2409,00	0,00				2409,00
Összes terület:	2409,00	0,00				2409,00

Piaci összehasonlító értékelés						
	Ingalan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4	Adat5
Cím	Cím: 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/6 hrsz.	3700 Kazincbarcika Tánácsics Mihály út	3700 Kazincbarcika Vadvirág utca	3700 Kazincbarcika Aranyalma utca	3700 Kazincbarcika Herbóyai út	3700 Kazincbarcika Nyárfa út
Telek terület	2 409	2 120	1 743	1 113	4 718	1 447
Alapterület	2 409	2 120	1 743	1 113	4 718	1 447
Érték		10 600 000	9 800 000	5 200 000	28 420 000	6 500 000
Fajl. érték		5 000	5 622	4 672	6 024	4 492
Építési idő						
Leírás		Víz, gáz, csatorna a telken belül - lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek	Nem közműves lakóövezeti építési telek
Dátum		2019. április	2019. április	2019. április	2019. április	2019. április
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		4 500	5 060	4 205	5 421	4 043
KORREKCIÓK						
Elhelyezkedés					-10%	
Környezet						
Alapterület				-10%	15%	
Közművek		-10%				
Hasznosíthatóság		5%	5%	5%	5%	5%
Szolg. jog hatása						
Beépíthetőség		5%	5%	5%	5%	5%
Korr. összesen		0%	10%	0%	15%	10%
Fajlagos érték	4 991	4 500	5 566	4 205	6 235	4 447
Érték összesen						12 022 268

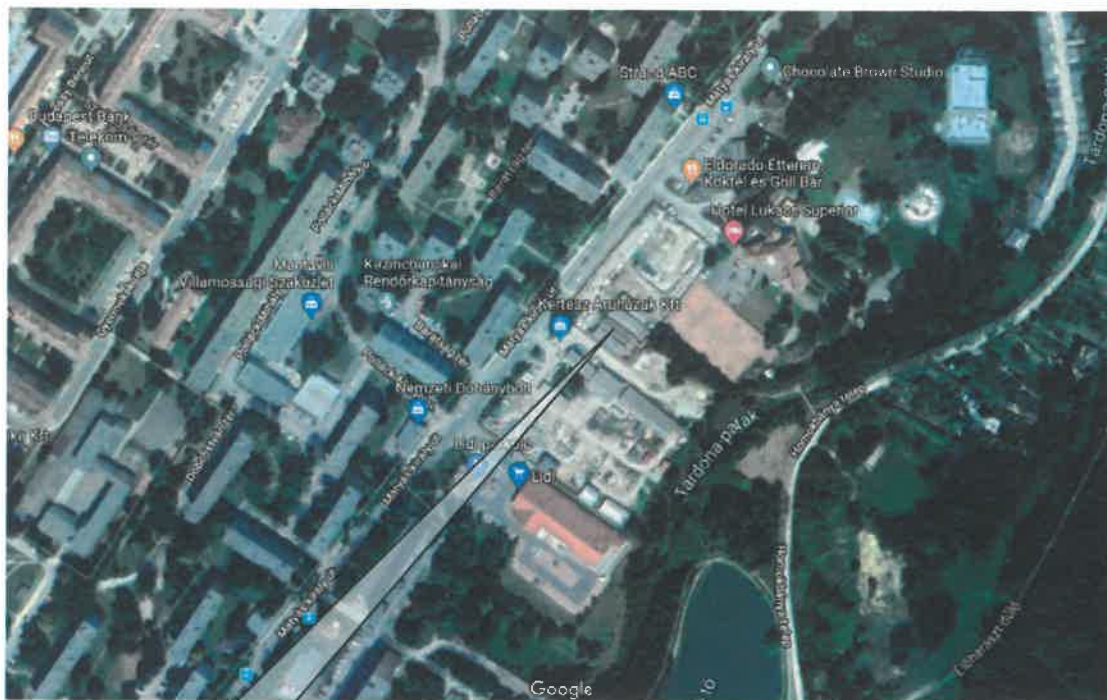
Fotó

	
utcakép	utcakép
	
telek bejárata	telken található lebontandó építmények
	
telek	telek

Település térkép



Értékelt ingatlan



Értékelt ingatlan

Tulajdoni lap

TAKARNET v.5.2	Felhasználó:	974YHC (Képfés)
----------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Mária Hivatali Polgármesteri Csoport
 3780 Erdélyi utván krtly dja S2/A

Ótál: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle státuszt

Megrendelés szám: 30005715489/2019
 2019.04.17

KASZINCBAKICSA

Szektör: 53

Belterület: 999/6 helyrajzi szám

LR238

1. Az ingatlan adatai:

alcsanak adatak
 névelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
 ha m2

kat.t.jöv.
 k.fill

kat.jöv.
 m2 k.fill

adatok
 kat.jöv.
 m2 k.fill

Kivett vásártér

0

2409

0

2. bejegyzé határozat: 31639/2006.02.02
 és állat.

H.238

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzé határozat, árkesési idő: 39342/2/2012.09.29

jegyzé: vétel

jegyzé: tulajdonos

név: KASZINCBAKICSA VÁROSI Önkormányzat

cím: 3700 KASZINCBAKICSA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

H.238

1. bejegyzé határozat, árkesési idő: 31639/2006.02.02

Ötálló szőveges bejegyzés kialakítás a 999/6 helyrajzi számú ingatlan megnevezéséből.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Edecsényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

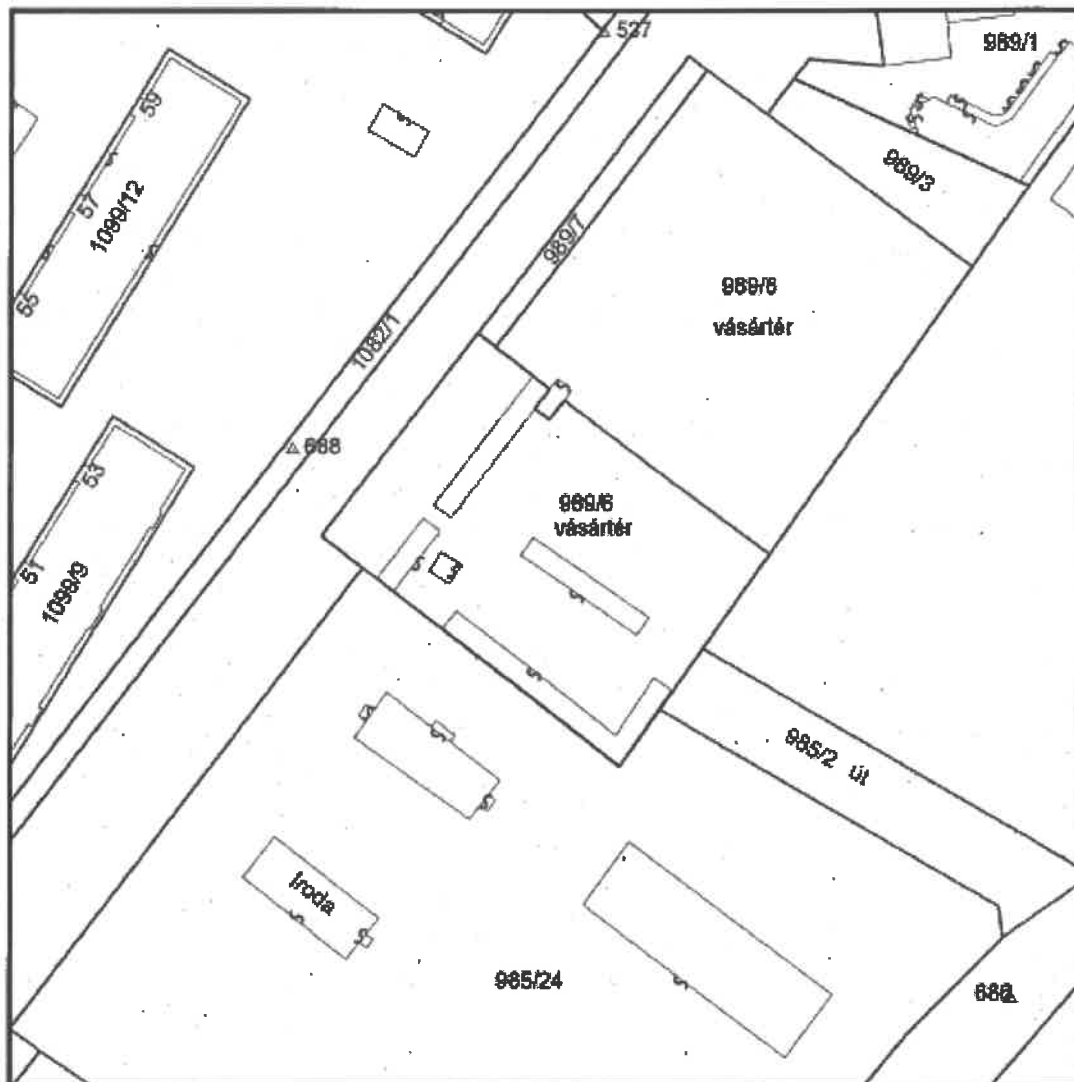
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1:1000

Térrajzi szám: 18868230002019



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

Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok 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 forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzáérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilíákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valóságnak feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük. Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészében, vagy annak egyes részletleiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője, a szakértő megbízója.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan

hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározási része tartalmazza
 7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
 8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
 9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
 11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
 12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
 13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
 14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalji megjegyzés tartalmazza
 16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonlító adatok tartalmazzák
 17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
 18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
 19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépíthetőségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 20. a felépítmények leírását, a távrolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
 21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) 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. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 naponál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
 2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
 3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében
 4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
 5. az ingatlant bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”

Elidegenítési és terhelési tilalom

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

Értékbecslés fordulónapja

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevétele nélkül - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszintű helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpen nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12. §-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratral rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelősíntet).”

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlan több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűfűtéssel) rendelkezik.”

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- melegpadlója van; továbbá
- fűthető; végül
- legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányműnek a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

Terhelés

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Újraelállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz.
alatti ingatlanról**



BLUE STEEL
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

Készítette: Demeter Tibor
ingatlanforgalmi értékbecslő
Névjegyzékszám: 174/2002

Készült: Miskolc, 2019.04.29.

CASTLE ROCK KFT
2525 Miskolc
Dayka G. u. 13/A Fsz. 4.
Adószám: 14313123-2-05
Bsz: 18400010-10000520-10115655
Tel.: 30/336-2529

Az értékbecslés fordulónapja:

2019. április 29.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan érték növelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép
- 8.4. tulajdoni lap
- 8.5. térképmásolat
- 8.6. korlátozó feltételek, fogalmak, értékelés lépései



BLUE STEEL
INGATLANSZAKÉRTŐ IRODA

BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda

Castle Rock Kft

3530 Miskolc, Szemere B. 16.

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Kivett vásártér
-----------------------------------	-----------------

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz.		
HRSZ:	989/8		
Terület	3.008 m ²		
jelleg, művelési ág	belterület	építési telek	

TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1		
Széljegy	Nincs		
Teherlapon bejegyzés:	Nincs.		
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	III/2. bejegyző hat., érkezési idő: 32556/2009.02.25. Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából.		

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	0 felépítmény		
Állapota			
Közművesítettség:	Nincs		

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Beépítetlen terület		
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Építési telek		

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / költség alapú módszer		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360	nap	
Értékelés fordulónapja:	2019.04.29.		
Ingatlan valós piaci értéke:	14 000 000 Ft + ÁFA	azaz	
igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	Tizennégymillió + ÁFA forint		
A vizsgált kategória ingatlanpiaca jelenleg és várhatóan	Enyhe kínálati piac	Átlagos értékesíthetőség	Kismértékű értékemelkedés feltételezhető
Az értékbecslés érvényességének feltétele: Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap, mely a szemle napjával kezdődik.			

CASTLE ROCK KFT
3525 Miskolc
Dayka G. u. 15/A Fsz. 4.
Adószám: 14313123-2-05
Bsz: 18400010-10000520-10115655
Tel: 30/336-2529

Készítette:

Demeter Tibor

4.0 Megbízás

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megrendelése alapján a BLUE STEEL Ingatlanszakértő Iroda – Castle Rock Kft. (3525 Miskolc, Dayka Gábor utca 13. A. fszt./4.) elvégezte a 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz. alatti ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz. alatti ingatlan 1/1** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát 2019.04.17-i keltezéssel
- Térképmásolatát 2019.04.25-i keltezéssel

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2019. április 29.-én, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, valamint az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei szerint lettek szabályozva.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2019.04.17-én kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz		belterület
Hrsz:		989/8

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Kivett vásártér
Területe:	3.008 m ²

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad: II/4	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Címe:	3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

Tulajdoni lap III. része:

III/2. bejegyző hat.,	Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 hrsz-ú
-----------------------	---

érkezési idő: 32556/2009.02.25.	ingatlan megosztásából.
------------------------------------	-------------------------

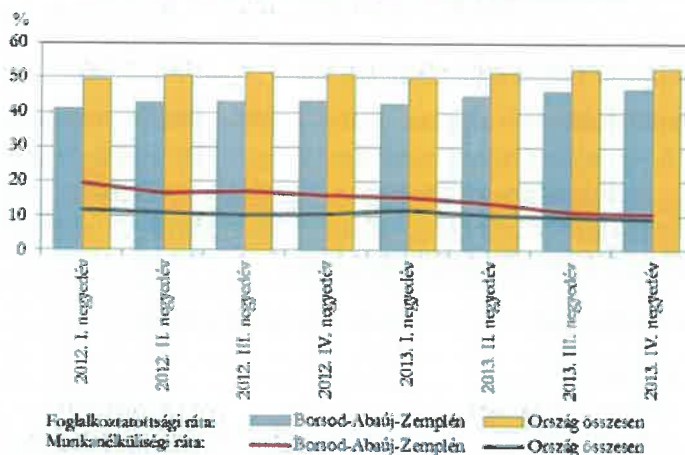
5.2 Közművek

Víz	Telek előtt (közterületen)
Villany	Telek előtt (közterületen)
Gáz	Telek előtt (közterületen)
Csatorna	Telek előtt (közterületen)

5.3 Környezet

Borsod-Abaúj-Zemplénben 2013-ban kevesebb gyermek született és többen haltak meg, mint az előző évben. A KSH lakossági munkaerő-felmérése alapján 2013 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottak száma és csökkent a munkanélkülieké az egy évvel korábbihoz képest. Az intézményi adatgyűjtés alapján az alkalmazásban állók száma 4,8%-kal, a havi nettó átlagkereset 2,7%-kal emelkedett 2012-höz képest. A Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai alapján a megyében a 2013. decemberi zárónapon 28%-kal kevesebb álláskereső volt, mint az előző év azonos időpontjában. December végén a regisztrált gazdasági szervezetek száma kis mértékben meghaladta az egy évvel korábbit. A gazdasági szervezetek kilenc-tizede vállalkozás volt. A megyei székhelyű gazdasági szervezetek 142,4 milliárd forint beruházást valósítottak meg, folyó áron 14%-kal többet, mint az előző évben. A fejlesztések legnagyobb hányadát az épületek és egyéb építmények építése tette ki. Az előzetes adatok szerint a gabonafélék betakarított területe csökkent, a betakarított összes termés nőtt a 2012. évhez viszonyítva. Az iparban a 4 főnél többet foglalkoztató vállalkozások teljesítménye 4,8%-kal, a 49 főnél nagyobb létszámmal működő szervezeteké 6,8%-kal gyarapodott. Az export és a belföldi értékesítés is bővült. Az építőipari – 4 főnél többet foglalkoztató megyei székhelyű – vállalkozások termelése 26%-kal emelkedett. Borsod-Abaúj-Zemplénben 249 lakást építettek, 12%-kal kevesebbet, mint egy évvel korábban. A kereskedelmi szálláshelyeken 326 ezer vendég szállt meg a megyében, 6,7%-kal több mint 2012-ben. Az általuk eltöltött 768,7 ezer vendégéjszaka 8,2%-kal haladta meg az előző évit. A megye közútjain a könnyű sérüléssel járó közúti közlekedési balesetek száma 3,7%-kal nőtt, a halálos kimenetelű 40%-kal, a súlyos sérüléssel járóké 1,7%-kal csökkent.

A munkanélküliségi ráta és a foglalkoztatási ráta alakulása



www.ksh.hu

Gazdaság, földrajzi környezet:

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

Közlekedés

A közlekedés előnyös, mivel a 26-os főút a település mellett megy el, és a Budapest – Miskolc-Ózd vasútvonal is érinti. Helyközi autóbuszjáratok szintén jelentős számban érintik a települést. Legközelebbi helyi buszmegálló kb. 50 m-re található. Gépjárművel végig aszfaltozott úton megközelíthető az ingatlan.

Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan környezetében az utcák aszfaltozottak. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóingatlanok, mezőgazdasági parcellák, kereskedelmi egységek helyezkednek el. Infrastrukturális ellátottsága átlagos. A kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a település központjában 700 m-en belül elérhetők.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telek szabályos négyszög alakú telek, közel sík, kerített, utcáról való

megközelíthetősége a 989/7 hrsz-ú önkormányzati úton keresztül lehetséges. A 989/7 hrsz-ú Tulajdoni lap csatolva.

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény,
- g) parkolóház.

/3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagtöltő állomás.
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

/4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni

/5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épültrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
- c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.

- f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
- h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
- i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
- j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övparkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.
- k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
- l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.
- m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítészeti vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.
- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületszekción belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A helyi szabályozási terv szerint (Vt S-15-8-12,5) a telek Településközponti vegyes terület.

Jellemzői:

- szabadon álló beépítés (S)
- 15.000 m² legkisebb építési teleknagyságot (15)
- 80 %-os megengedett legnagyobb beépíthetőségi mértéket (8)
- 12,5 m megengedett építménymagasságot takar (12,5).



Közműellátottság

A város ezen része teljes közműellátással (elektromos energia, vezetékes ivóvíz, kábel TV, vezetékes gázellátás, csatorna) rendelkezik. A tárgyi telek nem rendelkezik közművel!

Környezetvédelmi helyzet

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem tapasztalható.

Település neve:	Kazincbarcika
Lakosainak száma:	26.706 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	Központtól, önkormányzattól kb. 8000 m-re, iskolától, óvodától 300 m-re, buszmegállótól kb. 50 m-re található
Környezete:	Társasházak, kereskedelmi egységek, üzletek.
Megközelíthetősége:	Borsod Volán járataival lehet busszal és a MÁV járataival vonattal megközelíteni
Tömegközlekedési eszközök:	Autóbusz és vonat
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága megfelelő
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík, ÉNY-i tájolású telek
Telek alakja:	Szabályos négyszög alakú
Telek határai, kerítettsége:	Részben kerített.
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Nincs.

Növényszet:	Nem jellemző.
Jelenlegi hasznosítás:	Beépítetlen terület
Egyéb:	

6.0 Értébecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erösségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
Beépíthetőség, méret	Nem közműves
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
Bérbeadható	Nincs

A

fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** Állagmegóvás

6.2 Ingatlan értébecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Ingatlanok forgalmi értékének megállapítására (általában) két általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható: Költség alapú értékelés és Piaci összehasonlító értékelés. A tárgyi ingatlan beépítetlen terület – ezért csak Piaci összehasonlító értékelést végeztünk.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert telek esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	14.039.057 Ft
Súlyozás	100%

Számított érték	14.039.057 Ft
Összesített érték kerekítve	14 000 000 Ft

Fentiek alapján a **3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz.** Kivett vásártér 1/1 tulajdoni hányadának valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

14 000 000,- Ft
azaz **Tizennégymillió forint** összegre becsüljük.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

8.0 MELLÉKLETEK

Számítási táblázatok

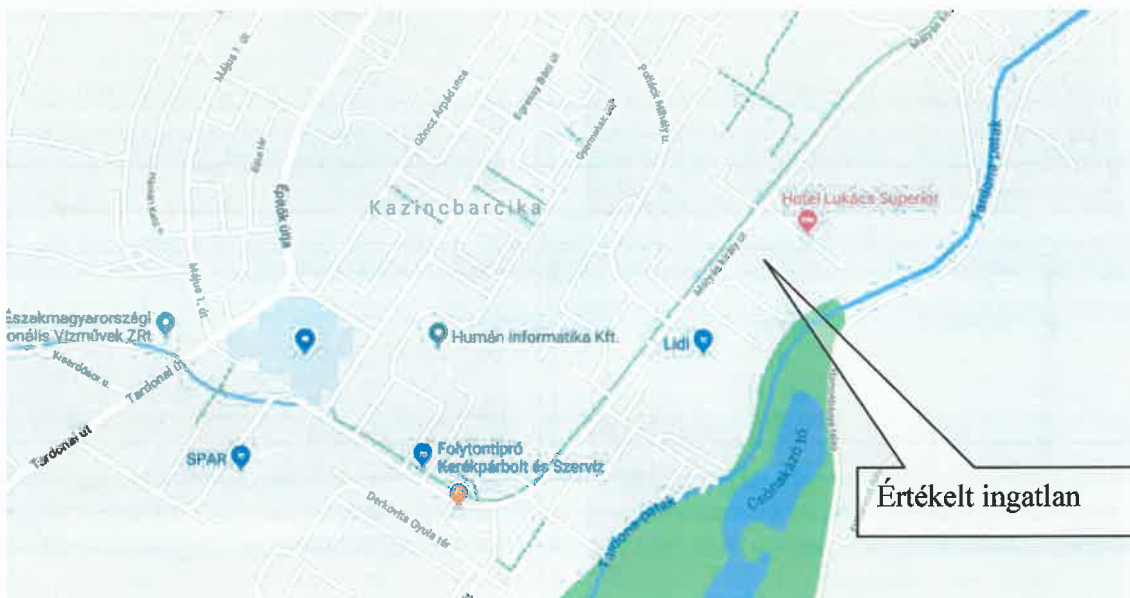
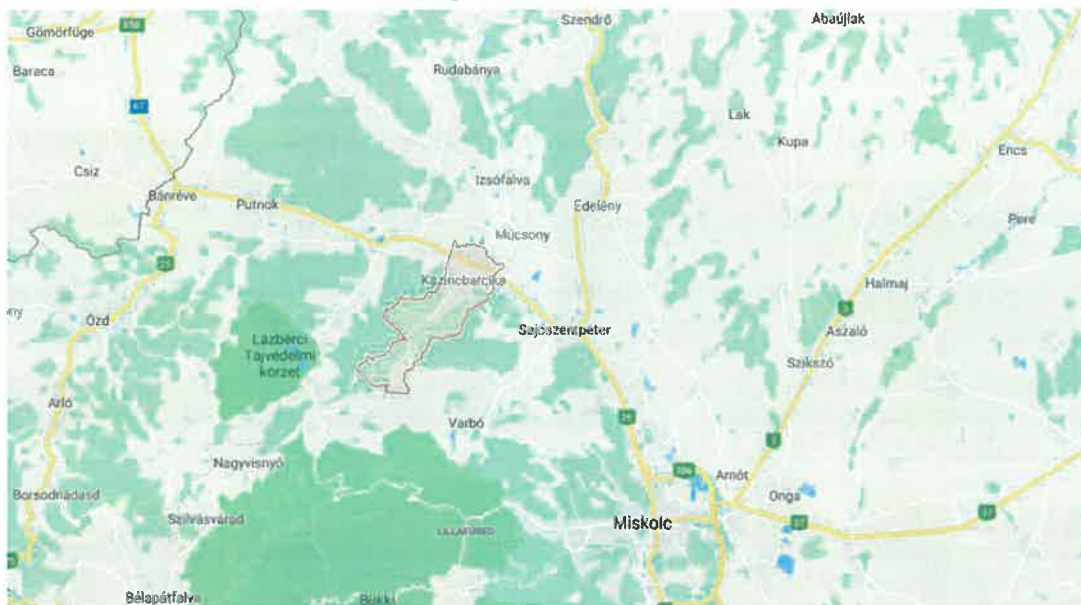
Alapterület számítás						
Cím: 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz.						
Megnevezés	Alapterület	Hasznos alapterület	Redukálás	Padló burkolat	Állapot	Redukált alapterület
Beépítetlen terület						
Kivett vásártér	3008,00	0,00	1,00			3008,00
Beépítetlen terület:	3008,00	0,00				3008,00
Összes terület:	3008,00	0,00				3008,00

Piaci összehasonlító értékelés						
	Ingatlan	Adat 1	Adat2	Adat3	Adat4	Adat5
Cím	Cím: 3700 Kazincbarcika, Belterület 989/8 hrsz.	3700 Kazincbarcika Tácsics Mihály út	3700 Kazincbarcika Vadvirág utca	3700 Kazincbarcika Aranyalma utca	3700 Kazincbarcika Herbőyai út	3700 Kazincbarcika Nyárfa út
Telek terület	3 008	2 120	1 743	1 113	4 718	1 447
Alapterület	3 008	2 120	1 743	1 113	4 718	1 447
Érték		10 600 000	9 800 000	5 200 000	28 420 000	6 500 000
Fajl. érték		5 000	5 622	4 672	6 024	4 492
Építési idő						
Leírás		Víz, gáz, csatorna a telken belül - lakóvezeteli építési telek	Nem közműves lakóvezeteli építési telek	Nem közműves lakóvezeteli építési telek	Nem közműves lakóvezeteli építési telek	Nem közműves lakóvezeteli építési telek
Dátum		2019. április	2019. április	2019. április	2019. április	2019. április
Kínálat/árváltozás miatt korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajl. alapérték		4 500	5 060	4 205	5 421	4 043
KORREKCIÓK						
Elhelyezkedés					-10%	
Környezet						
Alapterület		-5%	-10%	-15%	10%	-10%
Közművek		-10%				
Hasznosíthatóság		5%	5%	5%	5%	5%
Szolg. jog hatása						
Beépíthetőség		5%	5%	5%	5%	5%
Korr. összesen		-5%	0%	-5%	10%	0%
Fajlagos érték	4 667	4 275	5 060	3 995	5 964	4 043
Érték összesen						14 039 057

Fotó

	
utcakép és a 989/7 hrsz-ú út (járda)	környezet
	
telek	telek
	
telek	telek

Település térkép





Értékelt ingatlan

Tulajdoni lap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	974YHC (Kéltér)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Községi Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Budapesti Községi Hivatali Osztály 52/A.

Okta: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/15481/2019
2019.04.17

KARINCBAKCIKA

Szektor : 53

Belterület 989/8 helyrajzi szám

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
szárazlat adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alvóterület

ha m2

adatok

kat.jöv

k.Fi11

Kivett értékár:

0

3000

0,00

LRÉSZ

3. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkeresési idő: 32006/2013.03.19

jogcíme: visszavásárlási jog gyakorlása

jogállás: tulajdonos

név: KARINCBAKCIKA VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 3700 KARINCBAKCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

LRÉSZ

2. bejegyzés határozat, árkeresési idő: 32556/2009.02.25

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 helyrajzi számú ingatlan negonostásából.

TULAJDONI LAP VEJE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Térképmásolat

Edélnyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edélny István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

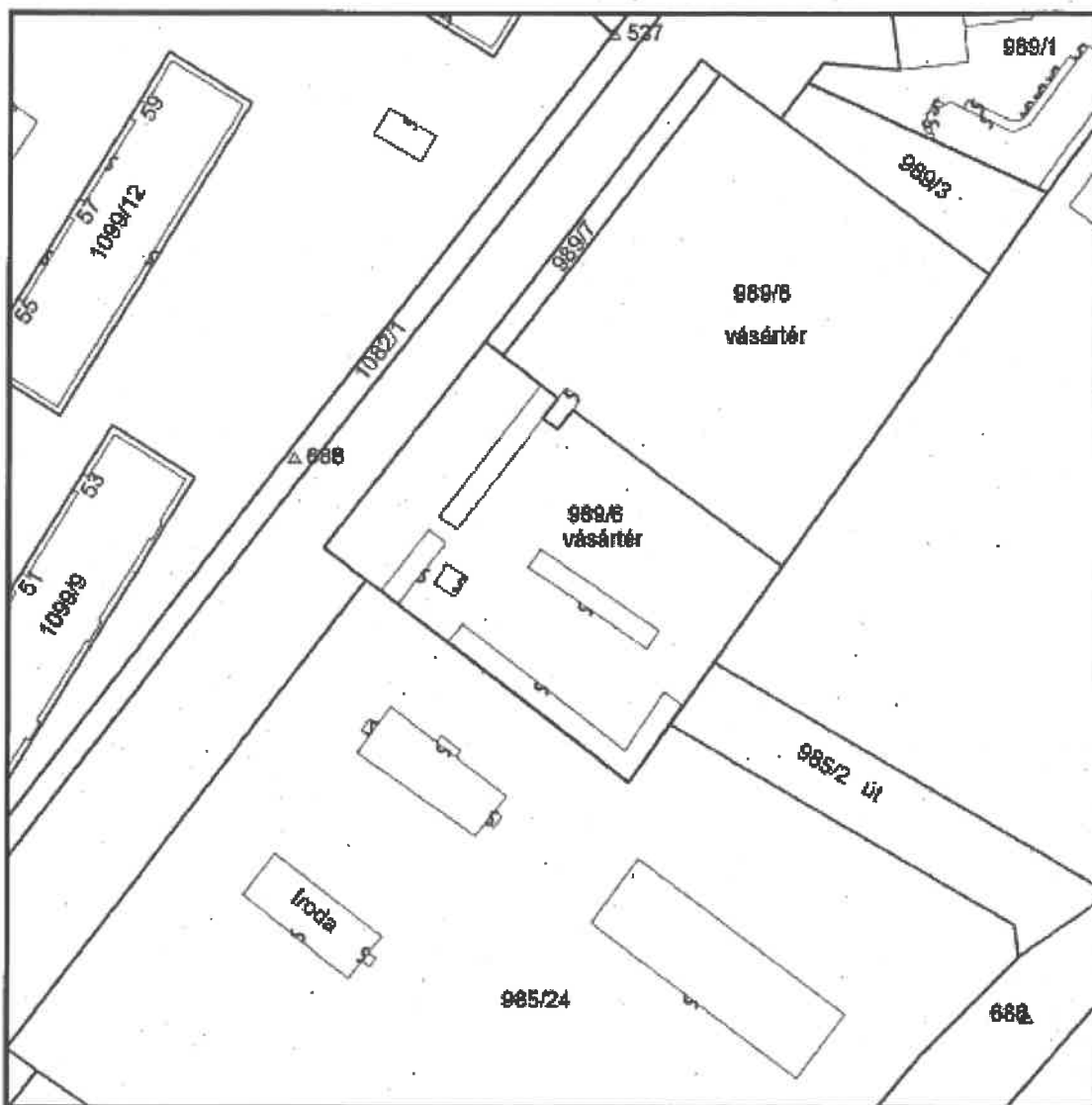
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 18868230002019



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

Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

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 forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok

2. Építészeti szempontok

3. Használati szempontok

4. Telekadottság

5. Infrastruktúra

6. Környezeti szempontok

7. Alternatív hasznosítás szempontjai

8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Költség alapú értékelés

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósan feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal az értékelő szakértő. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük. Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattárbán szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés kölcsönigénylő, vagy egyéb megrendelő kérésére banki felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részletleiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a kölcsönigénylővel, sem a leendő adóstársakkal, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője, a szakértő megbízója.

2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és hitelfedezeti értékmeghatározása

3. az ingatlan azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza

4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi értékmeghatározásával és hitelfedezeti érték javaslattal.

5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bére adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan

hasznosítására vonatkozó része tartalmazza

6. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti érték meghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő megbízója gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre a banki rendszerre
13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földalati megjegyzés tartalmazza
16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonló adatok tartalmazzák
17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlanok a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlan feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépíthetőségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

20. a felépítmények leírását, a távrolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza

21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.

b) 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. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza ezen pontra vonatkozó részt.

c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:

1. az ingatlanok a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült
3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében
4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében
5. az ingatlan bemutatató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

Bruttó alapterület

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”

Elidegenítési és terhelési tilalom

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

Értékbecslés

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az értékbecslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

Értékbecslés fordulónapja

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

Értékbecslő

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képzést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

Félkomfortos

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

Forgalmi érték

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető.”

Hasznos alapterület

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszintű helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Helyiség

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

Helyrajzi szám

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpen nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

Ingatlan

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állandó sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelentős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

Komfort nélküli

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyékszék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

Komfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

Költség

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

Közös tulajdon:

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

Lakás

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészetileg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

Lakóépület

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejáratral rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejáratú, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelőszintet).”

Nettó alapterület

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

Osztatlan közös tulajdon

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlan több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Osztatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

Összehasonlító adat

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

Összkomfortos

„Az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtással) rendelkezik.”

Redukált alapterület

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentették.

Szoba, félszoba

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

Szoba fogalma röviden:

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- melegpadlója van; továbbá
- fűthető; végül
- legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfüvellettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

Szükséglakás

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

TEGoVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

Telek

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

Terhelés

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

Tulajdoni lap

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sorszámmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

Újraelőállítási költség

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

Bakó Balázs

igazságügyi ingatlan-értébecslő

Nyilvántartási szám: 4008

3600 Ózd, Fráter György u. 12.

Tel: 30/9351-990

E-mail: bakobalazs01@gmail.com

BARCIKA SZOLG KFT.

Érkezett: 2019 MÁJ 14.

B32/977-4/2019 iktatószám

Kazincbarcikai Polgármesteri Hivatal
Intézmény- és Vagyongazdálkodási Osztály

Érkeztetés napja/Érkeztetőszám:

2019 JÚL. 05 / 15514

2019 Iktatás napja/ikttatószám:

JUL. 05 HVK/15847-4/2019

Mell.: ___ db Ügyintéző: Nagy-Gy. Tíme

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Kazincbarcika, Mátyás király út – 989/6 és 989/8 helyrajzi szám
alatti telekingatlanok együttes forgalmi értékéről**

Ózd, 2019. május 13.

Bakó Balázs

Igazságügyi ingatlan-értébecslő

Nyilvántartási szám: 4008

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

989/6 hrsz

Az ingatlan megnevezése: **Vásártér**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házsám: **Mátyás király út**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **989/6**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Kazincbarcika Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2409 m²
Bérbe adható összes területek: 2409 m²
Közmű-ellátottság: A közművek az utcafronton biztosítottak
Jelenlegi funkció: Beépítetlen telekingatlan

989/8 hrsz

Az ingatlan megnevezése: **Vásártér**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házsám: **Mátyás király út**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **989/8**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Kazincbarcika Város Önkormányzat
Tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLANOK FŐBB JELLEMZŐI

Telek tervezett területe összesen: 3008 m²
Bérbe adható összes területek: 3008 m²
Közmű-ellátottság: A közművek az utcafronton biztosítottak
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

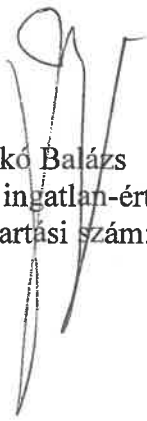
ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: **2019.05.13.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

A Kazincbarcika, 989/6 és 989/8 hrsz-ú
telekingatlanok együttes forgalmi értéke: **49.000.000,-Ft, azaz
Negyvenkilencmillió forint**

Ózd, 2019. május 13.


Bakó Balázs
Igazságügyi ingatlan-értékbecslő
Nyilvántartási szám: 4008

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Barcikaszolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsi tér 1.) megbízott a Kazincbarcika, Mátyás király út – 989/6 és 989/8 helyrajzi szám alatti telekingatlanok együttes forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékelés célja: forgalmi érték meghatározása az ingatlanok együttes értékesítéséhez

Az értékbecslést Bakó Balázs magasépítő mérnök, igazságügyi ingatlan-értékbecslő készítette el.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

A szakvélemény az Értékelők Szövetségének Európai Szervezete (TEGOVA) által kidolgozott előírások és útmutatója alapján, az EVS 2000 szerint készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- Az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- Adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- Felek körültekintően komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- A szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- Kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja:	2019.05.10.
Szemlén jelen volt:	Az értékbecslő, valamint a Barcikaszolg Kft képviselésében Farkas Enikő

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap másolatok
- Térképmásolat

Az ingatlanokról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletenként ugyancsak csatoltak.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap: 2019.04.17.

989/6 hrsz

Település	: Kazincbarcika
Besorolás	: belterület
Megnevezése	: vásártér
Terület	: 2409 m ²
Tulajdonosok bejegyzetten	: Kazincbarcika Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: -
Széljegy	: -
Szolgalom, egyéb	: -

Tulajdoni lap: 2019.04.17.

989/6 hrsz

Település	: Kazincbarcika
Besorolás	: belterület
Megnevezése	: vásártér
Terület	: 3008 m ²
Tulajdonosok bejegyzetten	: Kazincbarcika Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: -
Széljegy	: -
Szolgalom, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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.

Kazincbarcika és a Sajó mentén fekvő települések Budapest felől az M3-as, az M30-as autópályán és a Miskolcot Bánrévével (határátkelőhely) összekötő 26-os főúton, valamint a 92-es számú (Miskolc – Bánréve – Ózd) vasútvonalon közelíthetők meg.

Kazincbarcika város a kazincbarcikai kistérség központja, mely B-A-Z Megye északnyugati részén, a Sajó völgyében fekszik, nagyjából félúton Miskolc és a szlovák határ között. A kistérség többi települése a Sajó völgyében, a Bükk északi előterében, az Upponyi-hegységben, valamint északon a Borsodi-dombság és az Aggteleki-karsztvidék területén található, amelyek gazdaságföldrajzi szempontból Kazincbarcika város vonzáskörzetéhez tartoznak.

Budapest távolsága 206 km (Miskolcig M3-as, M30-as autópálya). Kazincbarcikától Miskolc 19,3 km-re helyezkedik el, melyet részben négysávos gyorsforgalmi út köt össze.

Kazincbarcika város az ország egyik „vegyipari fellegvára”. A kistérség legnagyobb munkáltatója a BorsodChem Zrt, amely többségében külföldi érdekeltségű vegyipari óriásvállalat.

A vizsgált ingatlanok Kazincbarcika város belterületi részén helyezkednek el, a településközpont közelében, attól DK-i irányba.

Megközelíthetők a települést ÉNy-DK-i irányba átszelő 26. számú főközlekedési útról nyíló aszfaltozott utakon keresztül közvetlenül.

A vizsgált ingatlanokkal szemben, Mátyás király út túloldalán, lakótelep található, közvetlen szomszédságában pedig kisméretű üzlethelyiségek és egyéb szolgáltatások, valamint kissé távolabb fellelhetők a nagyobb áruházak is.

Az ingatlanok közelében található a városi strandfürdő, valamint a Csónakázó-tó.

A **989/8 hrsz**-ú telekingatlan közel szabályos négyzet alaprajzú, oldalhatárai egyenes vonalakkal zároltak.

A telekingatlan ÉNy-i telekhatára egy keskeny telekingatlan-sávval, a 989/7 hrsz-ú ingatlannal határos, mely a Mátyás király út részét fogja képezni.

Az ÉK-i telekhatárát közterület, a DK-i telekhatárát pedig a Hotel Lukács parkolója, valamint tenispályája határolja, míg a DNy-it a szintén értékelendő 989/6 hrsz-ú telekingatlan.

A **989/6 hrsz**-ú telekingatlan közel szabályos téglalap alaprajzú, oldalhatárai szintén egyenes vonalakkal zároltak.

A telekingatlan ÉK-i telekhatára a korábban említett 989/8 hrsz-ú telekingatlan, az ÉNy-i a Mátyás király út, a DNy-in telephely található, míg a DK-i szintén a Hotel Lukács, valamint egy ingatlan-nyilvántartásilag megnevezett, de a természetben ki nem alakított út.

A telekingatlanok ideiglenes kerítéssel egységesen körbe kerítettek, felszínük közel sík.

A 989/6 hrsz-ú telekingatlanon több ideiglenes felépítmény található, melyek igen gyenge műszaki állagúak. Megrendelő tájékoztatása szerint ezen felépítmények elbontásra kerülnek, ezek további ismertetésétől eltekintek, forgalmi értéket nem képviselnek.

A telekingatlanok közművesítése a Mátyás király út irányából biztosítható.

Kazincbarcika városra érvényes Rendezési Terv szerint mind a két ingatlan településközponti vegyes terület nevű területfelhasználási egységbe esik.

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshelyszolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A helyi szabályozás szerint kivételesen sem helyezhetők el:

- zavaró hatású és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyag-töltő állomás,
- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni.

A csoportos garázsépítés 10 garázs fölött lehetséges, melyeket egységes szerkezetben, egységes megjelenésben lehet megvalósítani.

A 989/8 hrsz-ú telekingatlan övezeti jele Vt St-18-8-12,5.

Az övezeti jel szerint a kialakítható min. telekméret 1500 m², a telekingatlan beépítettsége max. 80% lehet. A telekingatlanon létesíthető felépítmény max. építménymagassága 12,5 m.

Ez a telekingatlan már önállóan kialakításra került, mivel az ÉNy-i telekhatárból leválasztásra került az a közterületi rész, mely a Mátyás király utca szélesítését szolgálja.

A 989/6 hrsz-ú telekingatlannak több övezeti jele is van.

A teleingatlan hasznosítását csak a telek szabályozási terv szerinti kialakítása után lehet biztosítani.

A szabályozási terv a telekingatlan középső magján egy közutat alakít ki, a 985/2 hrsz-ú út folytatásaként.

Szintén leválasztásra kell, hogy kerüljenek a telekingatlan ÉNy-i részéből egy keskeny sáv a Mátyás király utca bővítéseként.

A visszamaradott területekből az ÉK-i szárny övezeti jele szintén Vt St-18-8-12,5, míg a DNy-i részen visszamaradott terület övezeti jele Vt St-10-8-15,0.

A hasonló övezeti jel szerint az itt kialakítható telekméret már kevesebb, azaz min. 1000 m², beépítettsége szintén 80%-os, viszont magasabb építménymagasság engedélyezhető, 15,0 m.

A rendezési terv nagyban befolyásolja a 989/6 hrsz-ú telekingatlan forgalmi értékét, illetve annak beépíthetőségét.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok Önkormányzati tulajdonban vannak, egyszerűbben megvalósítható a rendezési terv olyan irányú módosítása, mely megnövelné a 989/6 hrsz-ú telekingatlan hasznosítását.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb) nem áll fenn,
- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók,
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan estében az érték magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (pl.: kazán, radiátorok, stb.) nem tartalmazza, azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb) értékét, valamint az általános forgalmi adót,
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,
- Az értékelés effektív időpontja **2019. május 13.** a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek fülvizsgálata,
- A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

4.2 Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő **összehasonlító módszert** tartottunk célravezetőnek.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állapot
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.3 Értékmeghatározás

4.3.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, valamint a saját adattárunkban meglévő adatokat vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

Ingatlan címe	Alapterület / érték	Fajlagos érték
Kazincbarcika, Nyárfa u.	1447 m ² / 6 500 E Ft	4 492 ,-Ft/m ²
Kazincbarcika, Táncsics M. u.	3518 m ² / 17 590 E Ft	5 000 ,-Ft/m ²
Kazincbarcika, Vadvirág. u.	1743 m ² / 9 800 E Ft	5 622 ,-Ft/m ²
Kazincbarcika, városias beép.	5140 m ² / 48 573 E Ft	9 450 ,-Ft/m ²
Kazincbarcika, Herbolyai u.	4718 m ² / 28 420 E Ft	6 024 ,-Ft/m ²
<u>Kazincbarcika, Herbolyai u.</u>	<u>1678 m² / 9 900 E Ft</u>	<u>5 900 ,-Ft/m²</u>
	Átlag:	6 081 ,-Ft/m ²

Értékmódosító tényezők:

Telekadottságok: telek alakja; tájolás; lejtés; építési lehetőség; talajtani viszonyok; növényzet; telek tartozékai

Infrastruktúra: villany; víz; gázellátás; csatorna (felszíni és szennyvíz); szemétszállítás; közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség; ellátás; távolság alap- és középszintű ellátási központoktól; oktatási intézmények; szabadidős létesítmények; telekommunikáció

Környezeti szempontok: szomszédok; szomszédos létesítmények; övezet; kilátás, panoráma; szennyező források; környezeti ártalmak

Az értékmódosító tényezők elemzése során megállapítottam, hogy azok 50 %-kal emelik az alaphalmaz átlagos értékét.

A fentiek figyelembe vételével számított fajlagos értéket kerekítve: 9.100,-Ft/m² értékben határozom meg.

Kiindulási térméretek:

- 989/6 hrsz	2.409 m ²
- 989/8 hrsz	3.008 m ²
Összesen:	5.417 m ²

Számított együttes forgalmi érték:

$$9.100,-\text{Ft/m}^2 \times 5.417 \text{ m}^2 = 49.294.700,-\text{Ft}$$

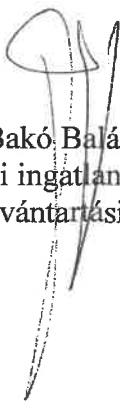
kerekítve. 49,0 M Ft

A piaci alapú módszer eredményeként a Kazincbarcika, Mátyás király út – 989/6 és 989/8 hrsz-ú telekingatlanok per-, teher- és igénymentes becsült forgalmi értéke együttesen

49.000.000.-Ft

azaz Negyvenkilencmillió forint

Ózd, 2019. május 13.

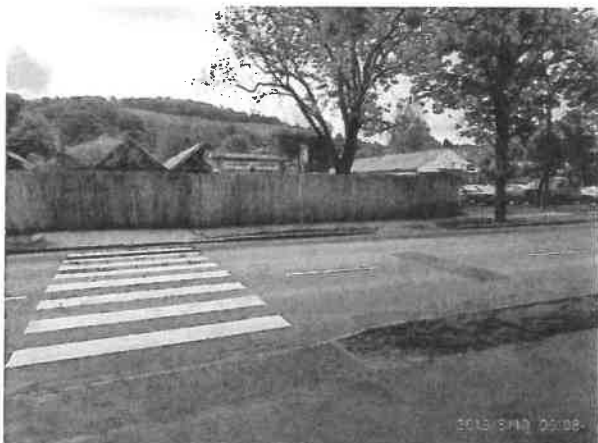

Bakó Balázs
Igazságügyi ingatlan-értékbecslő
Nyilvántartási: 4008

MELLÉKLETEK:

- FOTÓK
- TULAJDONI LAP MÁSOLATOK
- TÉRKÉPMÁSOLAT

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdényi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály
3780 Erdény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15480/2019

2019.04.17

KAZINCBARCIKA

Szektor: 53

Beltérület 989/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alvóterület ter	alvóterület kat.jöv. k.fill
Kivett vásártér	0	2409	0,00		

2. bejegyző határozat: 31638/2006.02.02
és épület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39342/2/2012.08.27
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
címe: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.
törzsszám: 15726456

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31638/2006.02.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály
3780 Erdélyi István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15481/2019

2019.04.17

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Belterület 989/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai,
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület, kat. k.jöv. adatai
ha m2 k.Fill. kat. jöv.
ha m2 k.Fill.

Kivett vásártér

II. RÉSZ

3008 0,000

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32806/2013.03.19

jogcím: visszavásárlási jog gyakorlása

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszáma: 15726456

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32556/2009.02.25

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

TULAJDONILAP TÖRZS

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

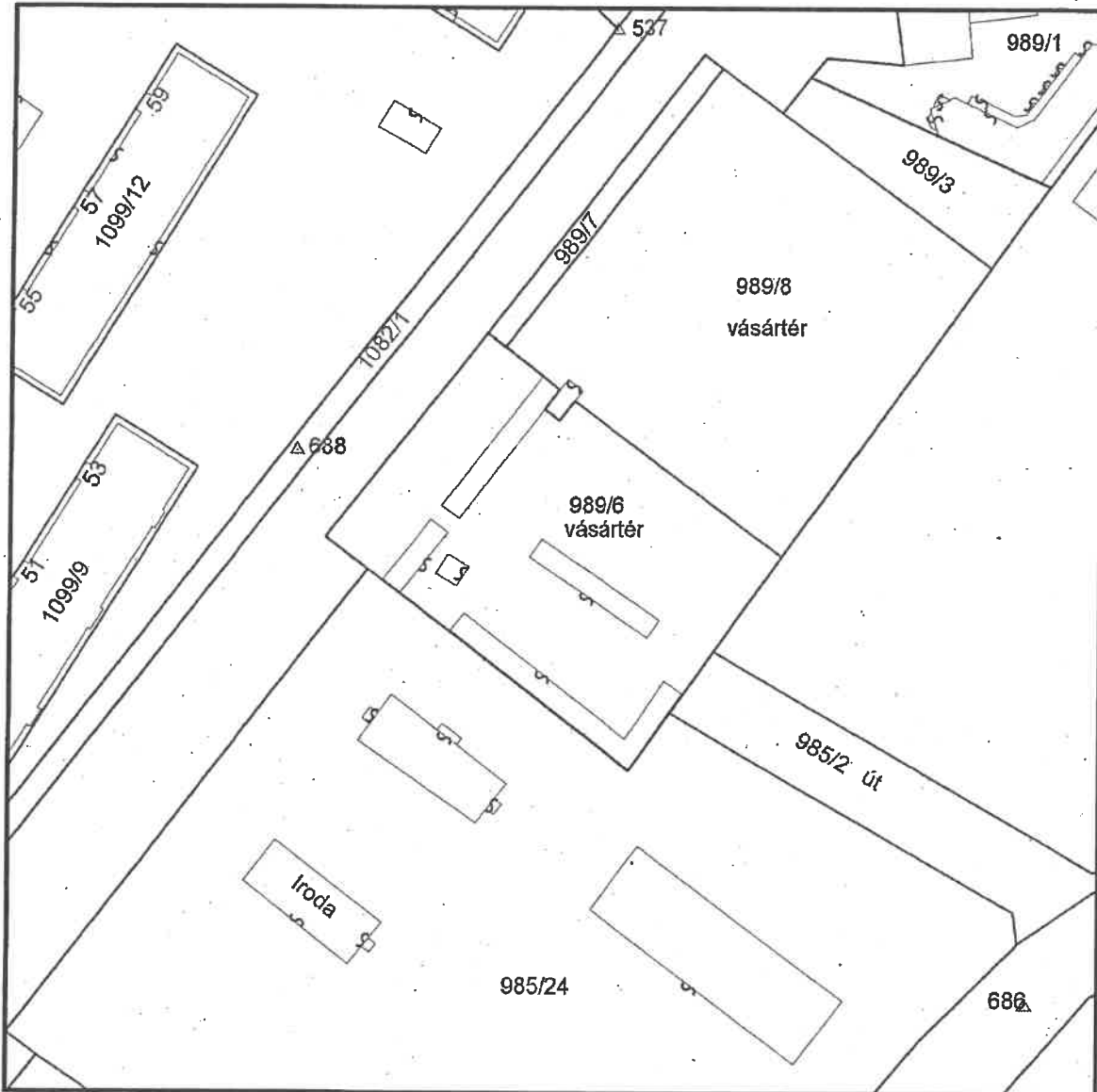
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 18868230002019



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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **kivett vásártér és épület**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **belterület**
Irányítószám: **3700**
Hrsz: **989/6**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Kazincbarcika Városi Önkormányzat**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe: **2409 m²**
Közmű-ellátottság: **telek előtt**
Jelenlegi funkció: **telephely**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító**
Értékelés fordulónapja: **2019.05.13.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: 20.000.000.-Ft,
azaz Húszmillió forint

A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2019.05.16.

Készítette:

Kazincbarcikai Polgármesteri Hivatal Intézmény- és Vagyongazdálkodási Osztály
Érkeztetés napja/érkeztetőszám: 2019.05.05 / 15515
Érkeztetés napja/iktatószám: 2019.05.05 / 15847-5/2019
Mell.: <u> </u> db Ügyintéző: <u> </u>

ARCHINVEST 97. KFT.
 székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
 telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
 Adószám: 11446705-2-05
 Telefon: (06) 48-570-260



Fiedler László
 ingatlan vagyoneértékelo
 Archinvest 97.Kft

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Barcika Szolg Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megbízta az ARCHINVEST 97 Kft-t (3600 Ózd, Gyár út 17.) Kazincbarcika , belterület alatti , 989/6 hrsz.-ú kivett vásártér és épület megnevezésű 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása

Az értékbecslést Fiedler László ingatlan vagyoneértékelő készítette.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.3 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

A szakvélemény 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint készült.

2.4 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

Az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
Adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;

Felek körültekintően komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;

A szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;

Kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.5 Helyszíni szemle időpontja: 2019.05.13.

A helyszíni szemlén jelen volt: Az ARCHINVEST 97 Kft értékbecslője: **Fiedler László**

2.6 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként ugyancsak csatoltak.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lapok:2019.04.17.

Település	: Kazincbarcika
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 989/6
Megnevezése	: kivett vásártér és épület
Terület	: 2409 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: -
Széljegy	: -
Szolgálatom, egyéb	: Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól kb. 20 km-re északra, a Sajó völgyében található. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa.

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.

Megközelítés

Kazincbarcika és a Sajó mentén fekvő települések Budapest felől az M3 – as, az M30 – as autópályán és a Miskolcot Bánrévével (határátkelőhely) összekötő 26 – os főúton, valamint a 92 – es számú (Miskolc – Bánréve – Ózd) vasútvonalon közelíthetők meg. A vasútvonal az ipari park zöldmezős tartalékterületével közvetlenül érintkezik, iparvágány kiépítése lehetséges.

Budapest távolsága 206 km (Miskolcig autópálya M30, M3). Kazincbarcika – Miskolc távolsága 19,3 km, melyet részben négysávos gyorsforgalmi út köt össze. Az út továbbépítését a Sajószentpéteri, kazincbarcikai elkerülő úttal a jövőben tervezik megvalósítani.

Kazincbarcikától a szlovák határ közúton 23,3 km-re van Bánréve határátkelőhely felé, miközben a legközelebbi nemzetközi repülőtér Szlovákiában, Kassa városában található (105 km). Az ukrán határ távolsága Záhony - Csop határátkelőhely felé 169,2 km.

Népesség, vonzaskörzet

Kazincbarcikának jelenleg mintegy 30 ezer lakosa van és komoly kihívást jelent a népesség megőrzése. Ugyanakkor jelentősnek mondható Kazincbarcika vonzaskörzete, hiszen 20 km-es körben található Putnok (7 000 fő), Rudabánya (2 600 fő), Edelény (10 300 fő), Sajószentpéter (12 400 fő) városok, valamint Ózd (35 ezer lakos) és Miskolc (170 ezer lakos) elérhető távolságban vannak a munkaerővonzás szempontjából. A szűkebb vonzaskörzetnek tekinthető kazincbarcikai kistérségben él mintegy 75 ezer ember, ami Borsod-Abaúj-Zemplén megye lakosságának 10%-a. A környék kisebb és nagyobb településeiről Kazincbarcikára tömegközlekedés is segíti a munkába járást.

GAZDASÁG

Kazincbarcika város az ország egyik „vegyipari fellekvára” volt az elmúlt évtizedekben, így a munkavállalók legnagyobb hányada ma is a vegyiparban tevékenykedik. A kistérség legnagyobb munkáltatója a mintegy 3 500 főt foglalkoztató BorsodChem Zrt, amely 100%-ban külföldi érdekeltségű vegyipari óriásvállalat, a Wanhua Industrial Group tulajdonában áll. Tevékenységi köre a műanyag alapanyag gyártása, de kisebb arányban szervesetlen vegyi – alapanyag gyártásával is foglalkozik a cég.

FELDOLGOZÓIPAR

A városban és térségében jelen vannak feldolgozóiparban tevékenykedő külföldi (jellemzően német) és hazai tulajdonú vállalkozások egyaránt, melyek az alábbi ágazatokban dolgoznak, például az 50 fő felett foglalkoztató cégek:

Vegyipari, műanyagipari	Ongropack Kft, BTH Fitting Kft,
Gépipari termékgyártás, fémfeldolgozás	Heinzler Gépgyártó Kft, Dynea Hungary Kft
Textilipar	Kübler Kft, Lisa-Tricot Textilipari Kft.
Fa-feldolgozás, üvegyártás	Glass-technik Bt, Kazinc Fa Bt
Nyomdaipar	Litoplan Kft

FOGLALKOZTATÁS

Kazincbarcika Város vezetése és Önkormányzata elkötelezetten támogatja a munkahelyteremtést. Ezt különösen indokolja, hogy a városban és a kistérségében 2010-ben a 15-64-es korosztályban összesen közel 20 %-os volt a munkanélküliség. A mintegy 4 500 munkanélküliből 1730 középfokú és 147 fő felsőfokú végzettségű volt. A város vezetése partnerséget épít ki mindenkivel az új munkahelyek érdekében és számít mindenkire, aki ehhez hozzá tud járulni: hiszen a város fejlesztése, az új munkahelyek megteremtése közös érdek.

IPARI ÉS ÜZLETI-SZOLGÁLTATÓ PARKOK

A munkahelyteremtés elősegítése érdekében a város folyamatosan fejleszti infrastruktúráját. A 26-os út mentén elkezdte egy ipari park kiépítését 80 ha-on, melyből a fejlesztési törzsterület 33 ha. Az ipari parkba a betelepülők vállalkozásoknak teljes közmű infrastruktúrával kiépített telephelyet tudnak biztosítani. Az ipari park a MÁV 92-es vasúti pályaszakasza közelségében fekszik, így a vasútvonalat iparvágány kiépítésével érheti el. A betelepülő és fejlesztő vállalkozásokat az önkormányzat egyablakos ügyintézési rendszerrel, személyes kapcsolattartással, illetve a munkaügyi központtal való szoros együttműködéssel igyekszik segíteni.

Kazincbarcikán a városközpontban egy jelenleg üresen álló iskolaépület átalakításával valósul meg az Üzleti Szolgáltató Park és Inkubátor Ház kialakítása. Célja, hogy az épület helyet adjon a térségben leteleplő, vagy szolgáltatásaiknak új helyet kereső, elsősorban az információs technológia mindennapi használatán alapuló, illetve kreatív tevékenységet

végző, magas hozzáadott értéket teremtő vállalkozások számára. Az inkubációs funkció továbbá kedvezményes bérleti díjjal és üzleti szolgáltatással (irodai funkciók, pénzügyi tanácsadás) lehetőséget ad Kazincbarcikán új vállalkozások elindulásának.

Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Kazincbarcika belterületén, a Mátyás király úton , a LIDL áruháztól ballra, a Hotel Lukács mellett található.

A terület megközelíthető személygépkocsival aszfaltozott úton. Az utcában víz,szennyvíz, villany, gáz közművek megtalálhatók.

Kazincbarcika Város Szabályozási Terve alapján a vizsgált ingatlan besorolása

Vt ST-15-8-12,5

Vt: településközponti vegyes

ST: szabadonálló telepszerű beépítés

15: 1500m² legkisebb telekterület

8: legnagyobb beépítettség 80%

12,5:megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m

A vizsgált telken található épület és felépítmények értéket nem képviselnek, bontandó állapotúak.

4. ÉRTÉKELEÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn,

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,

Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,

Az értékelés effektív időpontja **2019.05.13.** a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait, ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek fülvizsgálata,

A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

4.3 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: -

4.4 Érték meghatározás

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.5.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

Piaci összehasonlító módszer - telek

Cím	Tárgyi		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika belterület, hrsz: 989/6		Kazincbarcika, Herbolysai utca		Kazincbarcika, Herbolysai utca		Kazincbarcika, Vasvirág út			
Óvezet	Vt	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
Korrektíós modell	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	2 409	5,0%	4 718	5,0%	1 678		420	-5,0%		
Bruttó szintterület, m ²	2 409		4 718		1 678		420			
Alapérték	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára	28 415 000 Ft	-5,0%	28 415 000 Ft	-5,0%	9 900 000 Ft	-5,0%	3 500 000 Ft	-5,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció	kínálat-2019		kínálat-2019		kínálat-2019		kínálat-2019			
Fajlagos ára (Ft/m ²)	5 722		5 722		5 605		7 917		0	
Elhelyezkedés	A városkeleti széle		belvárosközeli		belváros közepében		Felső Barcika			
Telek formája, mérete	szabályos		szabálytalan		szabálytalan		szabálytalan			
Telek lejtése	sík		sík		sík		sík			
Telek beépíthetősége	80%		30%		30%		30%		30,0%	
Szintterületi mutató										
Építési korlátozások	építmény magasság	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs		
Infrastruktúra, közutak	összközmű az utcában	közmű az utcában	közmű az utcában	közmű az utcában	közmű az utcában	közmű az utcában	közmű az utcában			
Egyéb szempont:beépíthetőség										
Egyéb szempont 2:										
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	8 302 Ft		7 724 Ft	35,0%	7 286 Ft	30,0%	9 896 Ft	25,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése	ok		ok		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	19 999 736 Ft									

A piaci alapú módszer alapján a Kazincbarcika, belterület, 989/6 hrsz alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi nettó értéke kerekítve:

20.000.000,- Ft.
azaz Húszmillió forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A piaci alapú módszer alapján a Kazincbarcika, belterület, 989/6 hrsz alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értékét kerekítve:

20.000.000,- Ft.

azaz Húszmillió forint- ban
állapítom meg.

A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2019.05.16.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (06) 48-570-260



Fiedler László

ingatlan vagyoneertekelo
ARCHINVEST 97 Kft

MELLÉKLETEK :

FOTÓK
TULAJDONI LAP
TÉRKÉPMÁSOLAT
HÉSZ
TELEPÜLÉS ÉS MŰHOLDAS TÉRKÉPRÉSZLET A TERÜLETRŐL



A vizsgált ingatlan



Értéket nem képviselő felépítmény



Értéket nem képviselő felépítmény



Vizsgált ingatlan



A vizsgált ingatlan telekhatára

Nem hiteles tulajdoni lap

Edelény Járási Hivatal Földhivatali Osztály
9780 Edelény István király útja 52/A

Oldals 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 9000S/15480/2019

2019.04.19

KAZINCBARCIKA

Szektor: 53

Belterület 989/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2 k.f.ill

Kivett vásártér

0

2409

0,00

2. bejegyző határozat: 31638/2006.02.02
Az épület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39342/2/2012.09.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

Cégszám: 15726456

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31638/2006.02.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

VITÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

Edegyeni Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

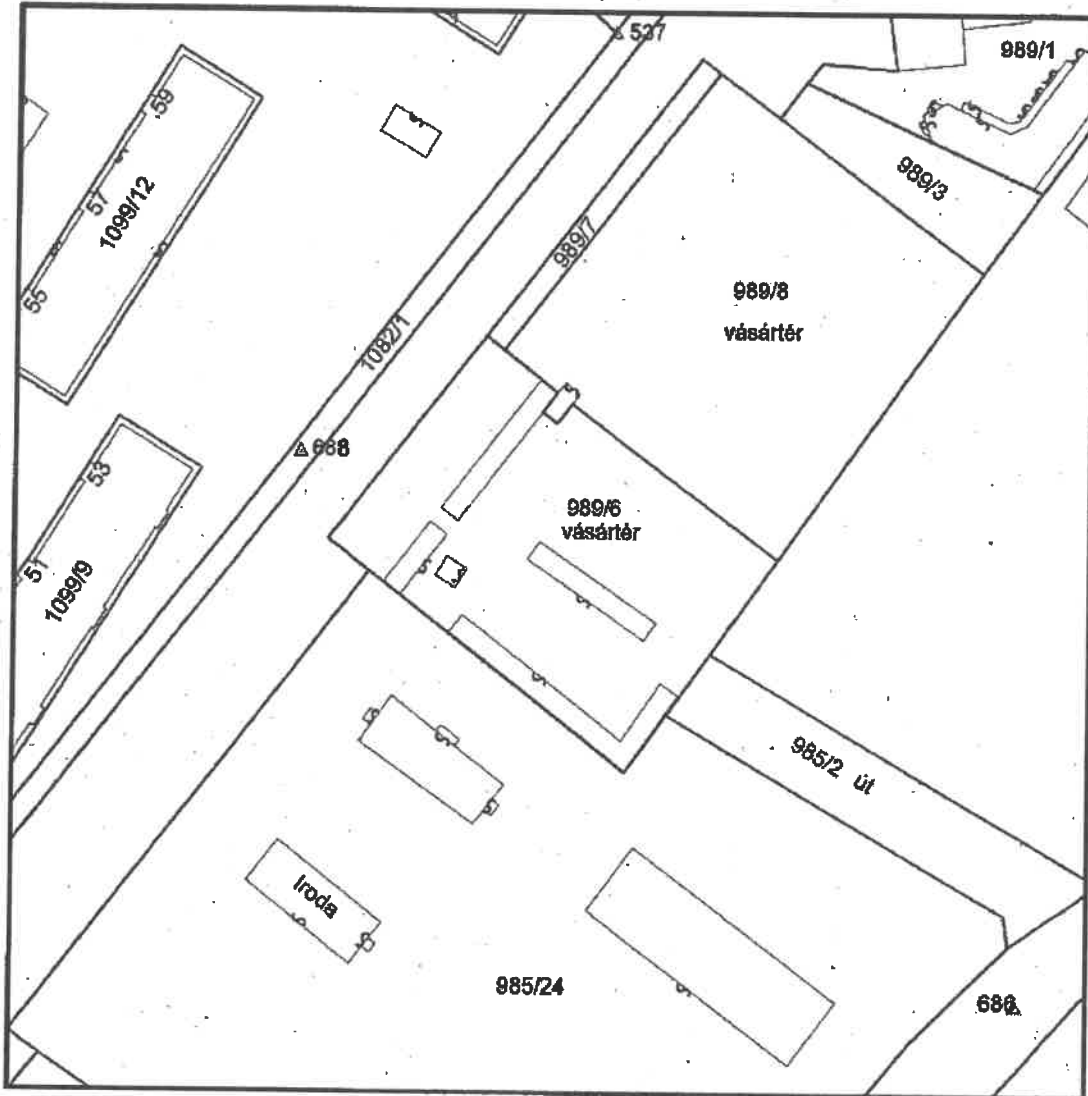
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

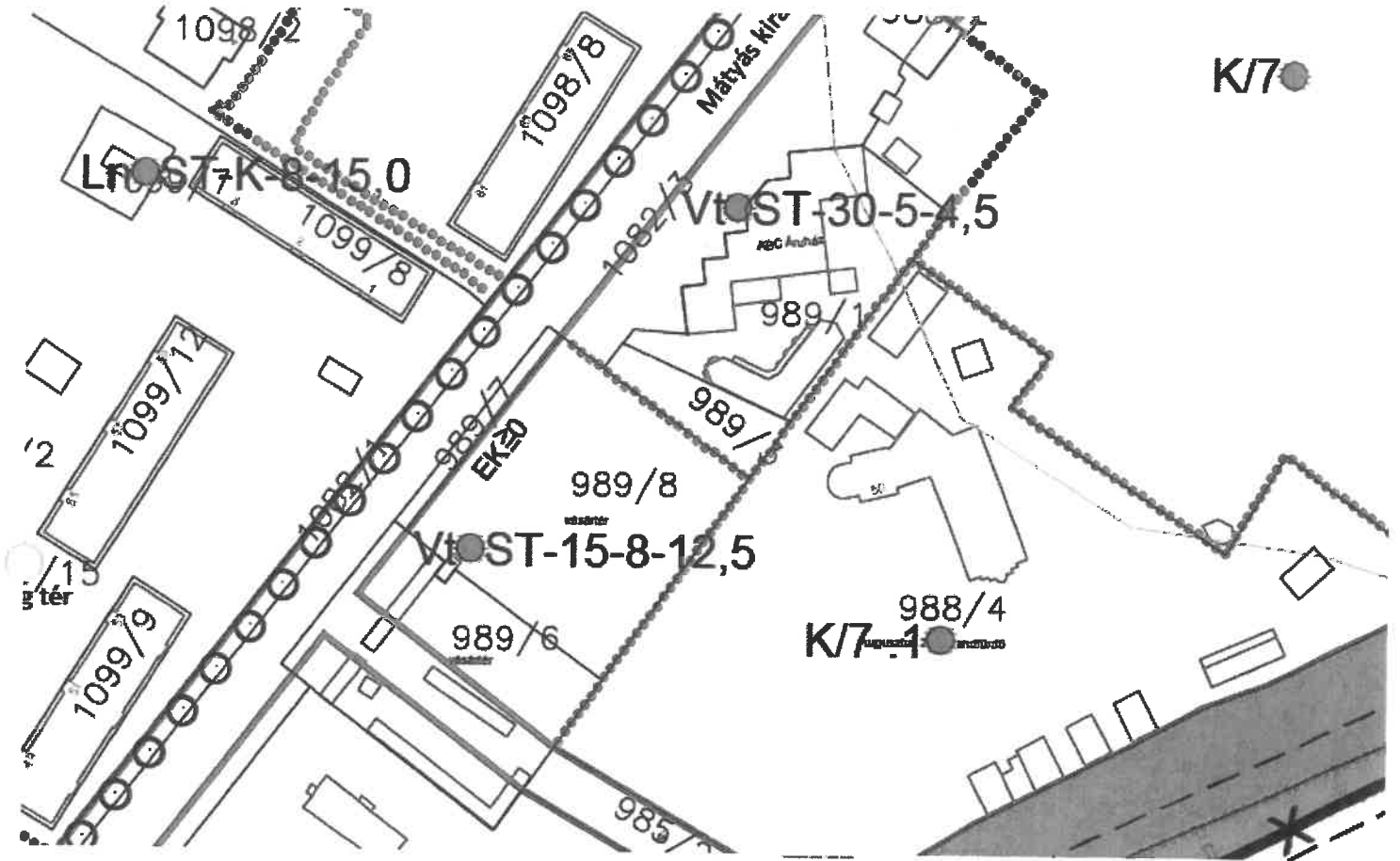
Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

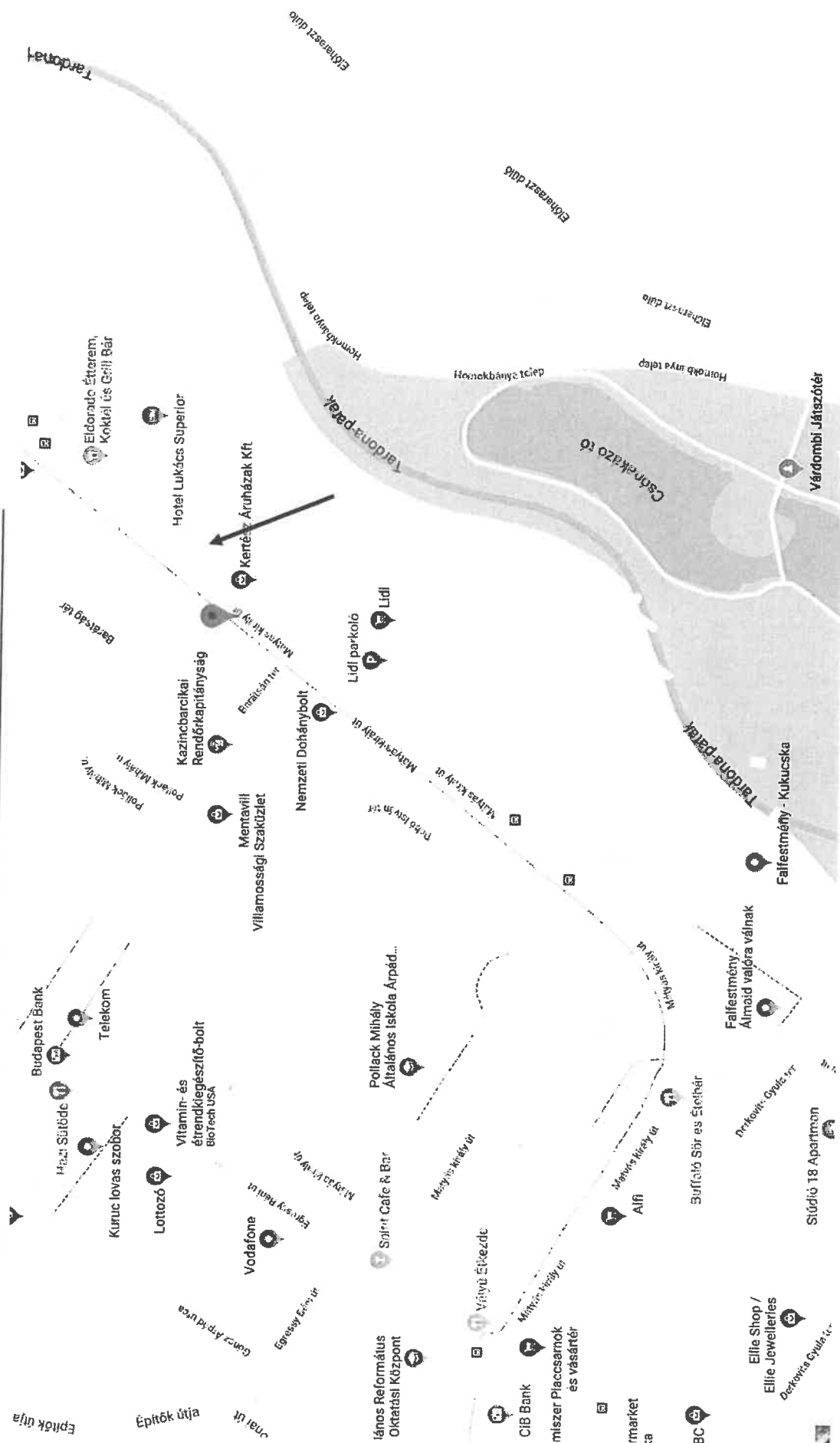
Térrajzsám: 18868230002019



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



Értékelt ingatlan: Kazincbarcika, belterület., hrsz: 989/6



ARCHINVEST 97. Kft, 3600 Ózsd, Gyár út 17.sz.
Tel.: 48/570-260; E-mail: ingatlan@archinvest97.hu

Értékelt ingatlan: Kazincbarcika, belterület., hrsz.:989/6



ARCHINVEST 97. Kft, 3600 Ozd, Gyár út 17.sz.
Tel.: 48/570-260; E-mail: ingatlan@archinvest97.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **kivett vásártér**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **belterület**
Irányítószám: **3700**
Hrsz: **989/8**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Kazincbarcika Városi Önkormányzat**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**
Értékelt érdekeltiség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe: **3008 m²**
Közmű-ellátottság: **telek előtt**
Jelenlegi funkció: **telephely**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító**
Értékelés fordulónapja: **2019.05.13.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

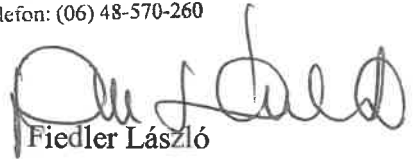
Nettó forgalmi érték: 25.000.000.-Ft,
azaz Huszonötmillió forint

A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2019.05.16.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
Hely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (06) 48-570-260


Fiedler László
ingatlan vagyoneértékelő
Archinvest 97.Kft

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megbízta az ARCHINVEST 97 Kft-t (3600 Ózd, Gyár út 17.) Kazincbarcika , belterület alatti , 989/8 hrsz.-ú kivett vásártér megnevezésű 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

*Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása
Az értékbecslést Fiedler László ingatlan vagyonértékelő készítette.*

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.3 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

A szakvélemény 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint készült.

2.4 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci forgalmi érték: azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

Az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
Adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan megfelelő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
Felek körültekintően komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
A szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
Kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

2.5 Helyszíni szemle időpontja: 2019.05.13.

A helyszíni szemlén jelen volt: Az ARCHINVEST 97 Kft értékbecslője: **Fiedler László**

2.6 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap
Térképmásolat

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként ugyancsak csatoltak.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lapok:2019.04.17.

Település	: Kazincbarcika
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 989/8
Megnevezése	: kivett vásártér és épület
Terület	: 3008 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: -
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól kb. 20 km-re északra, a Sajó völgyében található. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa.

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.

Megközelítés

Kazincbarcika és a Sajó mentén fekvő települések Budapest felől az M3 – as, az M30 – as autópályán és a Miskolcot Bánrévével (határátkelőhely) összekötő 26 – os főúton, valamint a 92 – es számú (Miskolc – Bánréve – Ózd) vasútvonalon közelíthetők meg. A vasútvonal az ipari park zöldmezős tartalékterületével közvetlenül érintkezik, iparvágány kiépítése lehetséges.

Budapest távolsága 206 km (Miskolcig autópálya M30, M3). Kazincbarcika – Miskolc távolsága 19,3 km, melyet részben négysávos gyorsforgalmi út köt össze. Az út továbbépítését a Sajószentpéteri, kazincbarcikai elkerülő úttal a jövőben tervezik megvalósítani.

Kazincbarcikától a szlovák határ közúton 23,3 km-re van Bánréve határátkelőhely felé, miközben a legközelebbi nemzetközi repülőtér Szlovákiában, Kassa városában található (105 km). Az ukrán határ távolsága Záhony - Csop határátkelőhely felé 169,2 km.

Népesség, vonzáskörzet

Kazincbarcikának jelenleg mintegy 30 ezer lakosa van és komoly kihívást jelent a népesség megőrzése. Ugyanakkor jelentősnek mondható Kazincbarcika vonzáskörzete, hiszen 20 km-es körben található Putnok (7 000 fő), Rudabánya (2 600 fő), Edelény (10 300 fő), Sajószentpéter (12 400 fő) városok, valamint Ózd (35 ezer lakos) és Miskolc (170 ezer lakos) elérhető távolságban vannak a munkaerővonzás szempontjából. A szűkebb vonzáskörzetnek tekinthető kazincbarcikai kistérségben él mintegy 75 ezer ember, ami Borsod-Abaúj-Zemplén megye lakosságának 10%-a. A környék kisebb és nagyobb településeiről Kazincbarcikára tömegközlekedés is segíti a munkába járást.

GAZDASÁG

Kazincbarcika város az ország egyik „vegyipari fellegvára” volt az elmúlt évtizedekben, így a munkavállalók legnagyobb hányada ma is a vegyiparban tevékenykedik. A kistérség legnagyobb munkáltatója a mintegy 3 500 főt foglalkoztató BorsodChem Zrt, amely 100%-ban külföldi érdekeltségű vegyipari óriásvállalat, a Wanhua Industrial Group tulajdonában áll. Tevékenységi köre a műanyag alapanyag gyártása, de kisebb arányban szerves vegyi – alapanyag gyártásával is foglalkozik a cég.

FELDOLGOZÓIPAR

A városban és térségében jelen vannak feldolgozóiparban tevékenykedő külföldi (jellemzően német) és hazai tulajdonú vállalkozások egyaránt, melyek az alábbi ágazatokban dolgoznak, például az 50 fő felett foglalkoztató cégek:

Vegyipari, műanyagipari	Ongropack Kft, BTH Fitting Kft,
Gépipari termékgyártás, fémfeldolgozás	Heinzler Gépgyártó Kft, Dynea Hungary Kft
Textilipar	Kübler Kft, Lisa-Tricot Textilipari Kft.
Fa-feldolgozás, üvegyártás	Glass-technik Bt, Kazinc Fa Bt
Nyomdaipar	Litoplan Kft

FOGLALKOZTATÁS

Kazincbarcika Város vezetése és Önkormányzata elkötelezetten támogatja a munkahelyteremtést. Ezt különösen indokolja, hogy a városban és a kistérségében 2010-ben a 15-64-es korosztályban összesen közel 20 %-os volt a munkanélküliség. A mintegy 4 500 munkanélküliből 1730 középfokú és 147 fő felsőfokú végzettségű volt. A város vezetése partnerséget épít ki mindenkivel az új munkahelyek érdekében és számít mindenkire, aki ehhez hozzá tud járulni: hiszen a város fejlesztése, az új munkahelyek megteremtése közös érdek.

IPARI ÉS ÜZLETI-SZOLGÁLTATÓ PARKOK

A munkahelyteremtés elősegítése érdekében a város folyamatosan fejleszti infrastruktúráját. A 26-os út mentén elkezdte egy ipari park kiépítését 80 ha-on, melyből a fejlesztési törzsterület 33 ha. Az ipari parkba a betelepülők vállalkozásoknak teljes közmű infrastruktúrával kiépített telephelyet tudnak biztosítani. Az ipari park a MÁV 92-es vasúti pályaszakasza közelségében fekszik, így a vasútvonalat iparvágány kiépítésével érheti el. A betelepülő és fejlesztő vállalkozásokat az önkormányzat egyablakos ügyintézési rendszerrel, személyes kapcsolattartással, illetve a munkaügyi központtal való szoros együttműködéssel igyekszik segíteni.

Kazincbarcikán a városközpontban egy jelenleg üresen álló iskolaépület átalakításával valósul meg az Üzleti Szolgáltató Park és Inkubátor Ház kialakítása. Célja, hogy az épület helyet adjon a térségben letelepülő, vagy szolgáltatásaiknak új helyet kereső, elsősorban az információs technológia mindennapi használatán alapuló, illetve kreatív tevékenységet

végző, magas hozzáadott értéket teremtő vállalkozások számára. Az inkubációs funkció továbbá kedvezményes bérleti díjjal és üzleti szolgáltatással (irodai funkciók, pénzügyi tanácsadás) lehetőséget ad Kazincbarcikán új vállalkozások elindulásának.

Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Kazincbarcika belterületén, a Mátyás király úton , a LIDL áruháztól ballra, a Hotel Lukács mellett található.

A terület megközelíthető személygépkocsival aszfaltozott úton. Az utcában víz,szennyvíz, villany, gáz közművek megtalálhatók.

*Kazincbarcika Város Szabályozási Terve alapján a vizsgált ingatlan besorolása
Vt ST-15-8-12,5*

Vt: településközponti vegyes

ST: szabadonálló telepszerű beépítés

15: 1500m² legkisebb telekterület

8: legnagyobb beépítettség 80%

12,5:megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5m

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn,

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,

Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,

Az értékelés effektív időpontja **2019.05.13.** a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékekre vonatkozó megállapításait,

ezért a szakvéleményben foglaltak 90 napig érvényesek. Ezt követően rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott értékek fülvizsgálata,

A meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználás esetén érvényes.

4.3 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: -

4.4 Érték meghatározás

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív hasznosíthatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása,
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- Fajlagos alapérték meghatározása,
- Értékmódosító tényezők elemzése,
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.5.1. Piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározás

Az ingatlanok piaci összehasonlító módszerrel való forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok fellelhető összehasonlító tényadatát, a kínálati piacon megjelenő adatokat, vettük alapul.

Néhány jellemző ár:

Piaci összehasonlító módszer - telek

Cím	Tárgyi Kazincbarcika, belterület, hrsz: 989/8		Piaci összehasonlító 1. Kazincbarcika, Herbolnyi utca		Piaci összehasonlító 2. Kazincbarcika, Herbolnyi utca		Piaci összehasonlító 3. Kazincbarcika, Vadvirág út		Piaci összehasonlító 4.	
	Övezet	Vt	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Korrelációs modell										
Telek terület, m ²			4 718	5,0%	1 678		420	-5,0%		
Bruttó szántterület, m ²			4 718		1 678		420			
Alapérték		telek terület			telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálási / vételár			28 415 000 Ft	-5,0%	9 900 000 Ft	-5,0%	3 500 000 Ft	-5,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció			Iskolát:2019		Iskolát:2019		Iskolát:2019			
Fajlagos ár (Ft/m ²)			5 722		5 605		7 917		0	
Elhelyezkedés		A városkeleti széle	belvárosból közel		belváros közelében		Felső Barcika			
Telek formája, mérete		szabályos	szabálytalan		szabálytalan		szabálytalan			
Telek lejtése		sík	sík		sík		sík			
Telek beépíthetősége		80%	30%	30,0%	30%	30,0%	30%	30,0%		
Szintterületi mutató										
Építési korlátozások		építmény magasság	nincs		nincs		nincs			
Infrastruktúra, közmvékek		összközmű az utcában	közmű az utcában		közmű az utcában		közmű az utcában			
Egyéb szempont: beépíthetőség										
Egyéb szempont 2:										
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció		8 302 Ft	7 724 Ft	35,0%	7 286 Ft	30,0%	9 896 Ft	25,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			ok		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlításra alapkü érték:		24 972 689 Ft								

A piaci alapú módszer alapján a Kazincbarcika, belterület, 989/8 hrsz alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

**25.000.000,- Ft.
azaz Huszonötmillió forint.**

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A piaci alapú módszer alapján a Kazincbarcika, belterület, 989/8 hrsz alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értékét kerekítve:

25.000.000,- Ft.

**azaz Huszonötmillió forint- ban
állapítom meg.**

A megállapított érték az ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2019.05.16.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (06) 48-570-260



Fiedler László
ingatlan vagyoneértékelő
ARCHINVEST 97 Kft

MELLÉKLETEK :

**FOTÓK
TULAJDONI LAP
TÉRKÉPMÁSOLAT
HÉSZ
TELEPÜLÉS ÉS MŰHOLDAS TÉRKÉPRÉSZLET A TERÜLETRŐL**



Vizsgált ingatlan és környezet



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan

AKARNET v5.2	Felhasználó:	974YHC (KIMpén)
--------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécsiúti Járási Hivatali Földhivatali Osztály
3780 Bécsiúti Járási Hivatali Osztály 53/A.

Cikkszám: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15481/2019

2019.04.17

KAZINCBARCIKA

Sektor: 53

Belterület: 989/8 helyrajzi szám

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kívülről megnevezés/

mla.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fáll

alrészlet adatak

kat.jöv

ha m2

k.fáll

1. Kívülről megnevezés

0

3000

0,00

IRÉSZ

2. Kivételről bányászati 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 32806/2013.03.19

jogcíme: vízműhasználati jog gyakorlása

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKÖZMŰVELÉS

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

térfoglalási szám: 15726436

IRÉSZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 32556/2009.02.25

Önálló esztergomi bejegyzés kialakítása a 989/5 helyrajzi számú ingatlan feletti részéről.

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

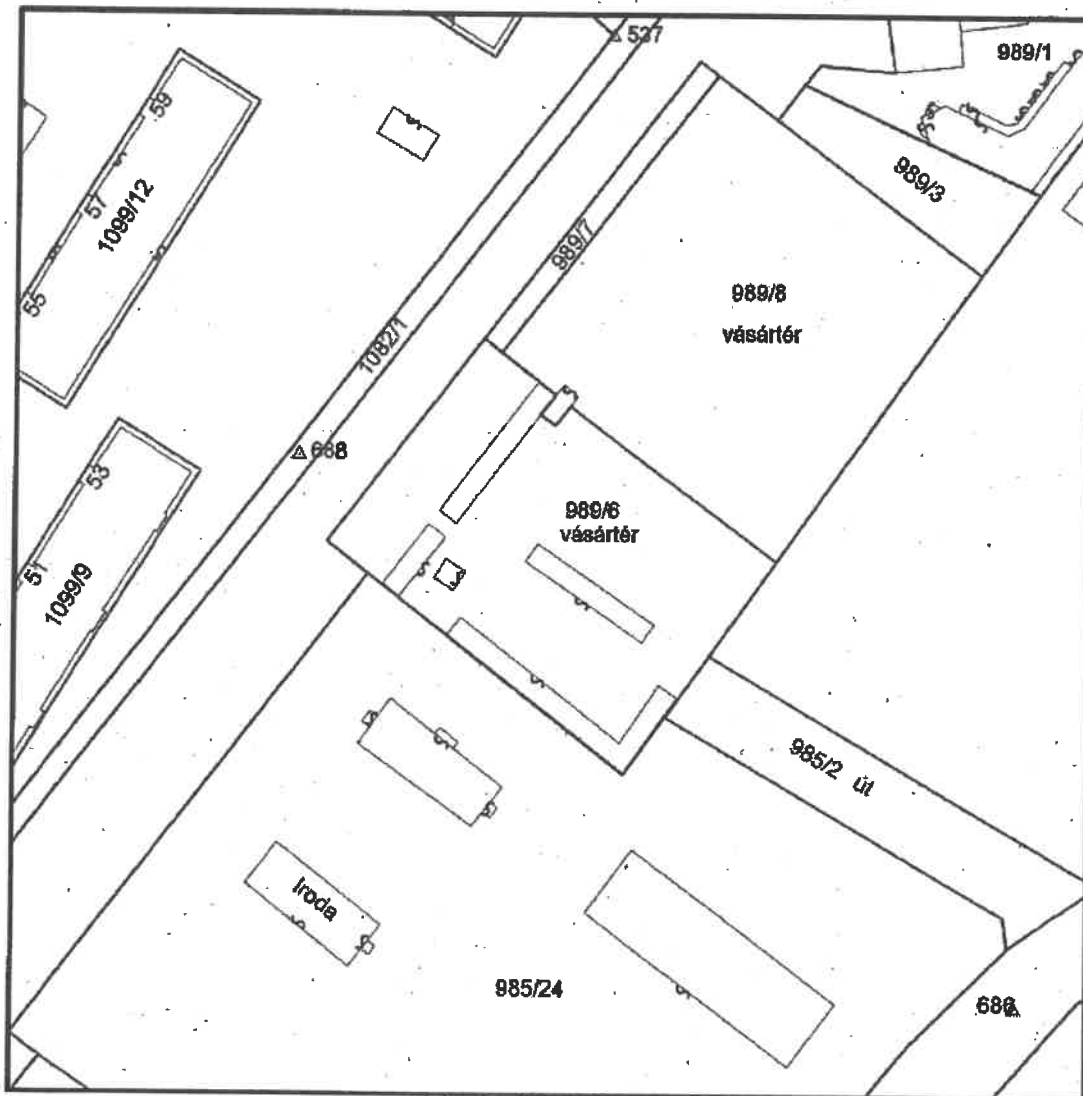
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

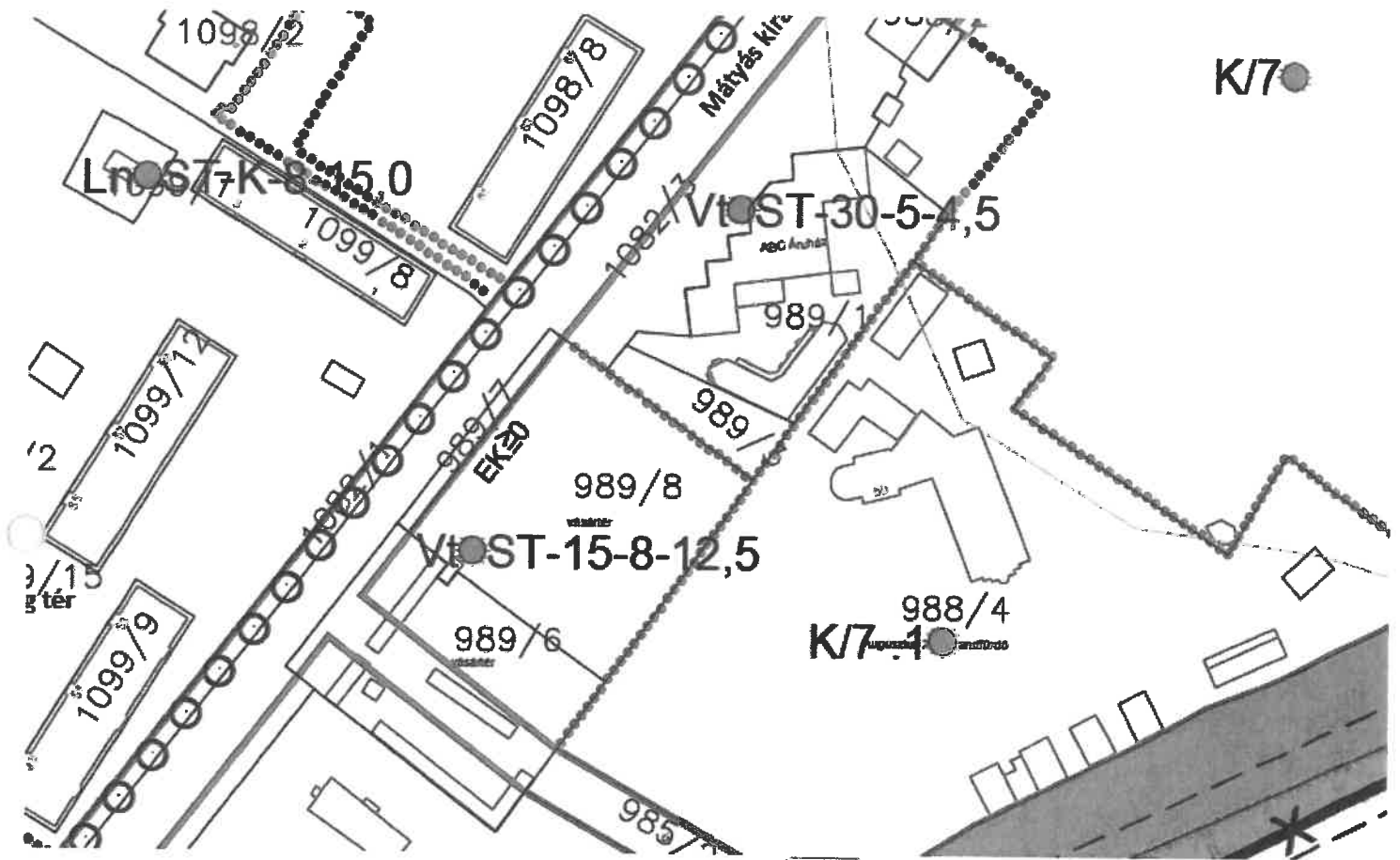
Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 18868230002019



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



Értékelt ingatlan: Kazincbarcika, belterület., hrsz.:989/8



ARCHINVEST 97. Kft. 3600 Ozd, Gyár út 17.sz.
Tel.: 48/570-260; E-mail: ingatlan@archinvest97.hu

IGAZOLÁS

A **Barcika Szolg. Kft.** (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.) megbízásából 2019. május 11-én elkészítettem az alábbi ingatlan értékbecslését. A helyrajzi számban elírás történt, melyet az alábbiak szerint javítottok:

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

BARCIKA SZOLG KFT.	
Erkezett:	2019 MÁJ 29.
352/959-6/2019	Iktatószám

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.)
megbízásából elkészítettem a

Kazincbarcika belterület hrsz 989/8 ingatlan
piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becült fajlagos forgalmi értéke

20.100.000,- Ft

azaz

húszmillió-egyszázezer forint.

Ezen igazolás a 2019. május 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes.

Miskolc, 2019. május 22.


G o m b o s Á g n e s
szakértő

Kazincbarcikai Polgármesteri Hivatal Intézmény- és Vagyongazdálkodási Osztály
Erkeztetés napja:/Erkeztetőszám: 2019 JÚL. 05 / 15517
Iktatás napja:/Iktatószám: 2019 JÚL. 05 / MIV/15847 - 6/2019
Mell.: ___ db Ügyintéző: Nagy - Gy. Tihomir



Kazincbarcika, belterületén elhelyezkedő

hrsz 898/8

INGATLAN

F O R G A L M I

ÉRTÉKBECSLÉSE

A szakvélemény 11 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2019. május 11-én, 3 példányban.

Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő hrsz 898/8 ingatlan
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

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

helyszínrajz
településrendezési terv
tulajdoni lap másolat
fotódokumentáció

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.)
megbízásából elkészítettem a

Kazincbarcika belterület hrsz 898/6 ingatlan
piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke

20.100.000,- Ft

azaz

húszmillió-egyszázezer 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 2019. május 7-i helyszíni szemle alapján, a 2019. május 11-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 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 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2019. május 11.


G o m b o s Á g n e s
szakértő

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, belterület
Tulajdonos:	tul. lap szerint
Helyrajzi szám:	898/8
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett vásártér
Terület:	3008 m ²
Terhelési bejegyzés:	nincs

2.2. Adatszolgáltatás

A Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolat
- településrendezési terv
- tulajdoni lap másolat (2019.04.17.)

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2019. május 7-i helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam, a szükséges kiegészítő méréseket elvégeztem.

Jogi szempontok

Az ingatlan tulajdonviszonya rendezett, terhelési bejegyzés nem szerepel.

2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

A település bemutatása:¹

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)
Rang: város
Területe: 36,64 km²
Lakosság száma (2018): 26 337 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 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.

¹ forrás: internet

2.3.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan a város nyugati részén helyezkedik el, a Mátyás király utcában, a Csónakázó tó közelében, jól megközelíthető helyen. Az ingatlan szomszédságában társasházak, szolgáltatás, vendéglátás hasznosítású ingatlanok vannak.

Az ingatlan tényleges hasznosítása az ingatlannyilvántartási megnevezésnek megfelelő. Az ingatlanon lévő épületek, építmények nem kerültek értékelésre, az értékbecslés csak a telek értékére vonatkozik.

2.3.2. A telek leírása

A szabályos téglalap alakú közbenső telek kötött talajjal, sík felszínnel rendelkezik. Északnyugati oldalról a Mátyás király utcával, délről hasonló ingatlannal, dél-keleti részán közúttal, északról vendéglátó egységgel határos a terület.

Az ingatlan előtt lévő utcában teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A telek területe: 3008 m².

2.3.3. Területfejlesztési szabályozás

Kazincbarcika város szabályozási terve szerint az ingatlan fejlesztési terület. Az ingatlan a Kazincbarcika Város Építési Szabályzata szerint „Vt ST-15-8-12,5” gazdasági iparterület zóna övezetbe tartozik. Településközponti vegyes terület

Az övezeti jelölés utáni számok jelentése:

ST Szabadonálló telepszerű beépítés

15 a legkisebb kialakítható telekterület mértéke: 1500 m²

8 a megengedett legnagyobb beépítettség mértékén: (80%)

12,5 a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

a) lakóépület,

b) igazgatási épület,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) sportépítmény, g) parkolóház.

/3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) üzemanyagtöltő állomás.
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni. A csoportos garázsépítés 10 garázs fölött lehetséges. A csoportos garázsépítés csak egységes szerkezetben, egységes megjelenésben valósulhat meg.

/5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:

- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
- b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 - 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
- c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
- d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
- e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.
- f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
- g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
- h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
- i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
- j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övpárkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítéssel kell egyeztetni.
- k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
- l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.
- m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési

tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítési vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.

- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületrészeken belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

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 ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak 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.

3.2.2. A hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszerei

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. 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 (tisza 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 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. 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 demográfiája, 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 távolról 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:

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

A kereslet az ingatlanpiac minden szegmensében radikálisan csökkent, amiben a banki hitelezői tevékenység visszaszorulása is nagy szerepet játszott. Kereslet és banki hitelek hiányában az ingatlanfejlesztői tevékenység is visszaesett. Ugyanakkor minden ingatlan típusnál megnőtt a kínálat. Az árak a keresletet meghaladó kínálat és részben a kényszereladások miatt is csökkentek. Emellett jelentősen megnőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Napjainkban az ingatlanpiac fellendülőben van.

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése átlagos. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon nem található.

Az egyedi adottságokkal rendelkező ingatlanra csak speciális ingatlanpiaci kereslet jelentkezhet. A klasszikus ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan gyakorlatilag forgalomképtelen, tekintettel arra, hogy a köztemető célra hasznosítható ingatlanok szabadpiaci értékesítése nem jellemző.

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 (kínálati adatok):

s.sz.	cím	telek m ²	irányár	fajl. Ár	korr	kor.fajl.ár
1	Herbolyai u.	1678	9 900 000 Ft	5 900 Ft	1,2	7 080 Ft
2	Vadvirág u	1743	9 800 000 Ft	5 622 Ft	1,2	6 747 Ft
3	Herbolyai u.	1500	8 000 000 Ft	5 333 Ft	1,2	6 400 Ft

Kerekített korrigált alapár: 6.700.- Ft/m²

Korrekción tényezők:

- kínálati ár - 5 %
- elhelyezkedés +15 %
- ketté osztási lehetőség + 10%

Összehasonlító adatok bemutatása:

1. Eladó Miskolc közelében, Kazincbarcikán 1678 nm-es építési telek. A telek a Kazincbarcika "rózsadombján" található. A víz és a villany a telek határon található, míg a gáz az utcában. A telken tereprendezés volt korábban. A telek 2 másik telekkel együtt is megvásárolható, azonban van lehetőség a szélső telkek önálló értékesítésére is. Amennyiben Ön építkezni szeretne, vagy

csak egy nagyobb terület tulajdonosa lenni, egy körbeépített területen a későbbiekben hívjon bizalommal.

2. Eladó Kazincbarcika csendes utcájában egy 1743 m² területű építési telek. Vízzel, villany, gáz az utcában.
3. Kazincbarcika legszebb részén építési telek eladó! A telek a Herbolyai úton található, 1500 nm. Vízzel a telek határon belül, amúgy minden más az utcában van.

Piaci alapú forgalmi érték:

3008 m² x 6.700.- Ft/m²= 20.153.600.- Ft

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

20.100.000,- Ft

azaz

húszmillió-egyszázezer forint.

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 értékelő ehhez előzetesen írásban hozzájárult volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült, értékesítési szerződéshez, semmilyen más célra nem használható fel!

Miskolc, 2019. május 11.

Az értékelési bizonyítványt készítette:


G o m b o s Á g n e s
szakértő

Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

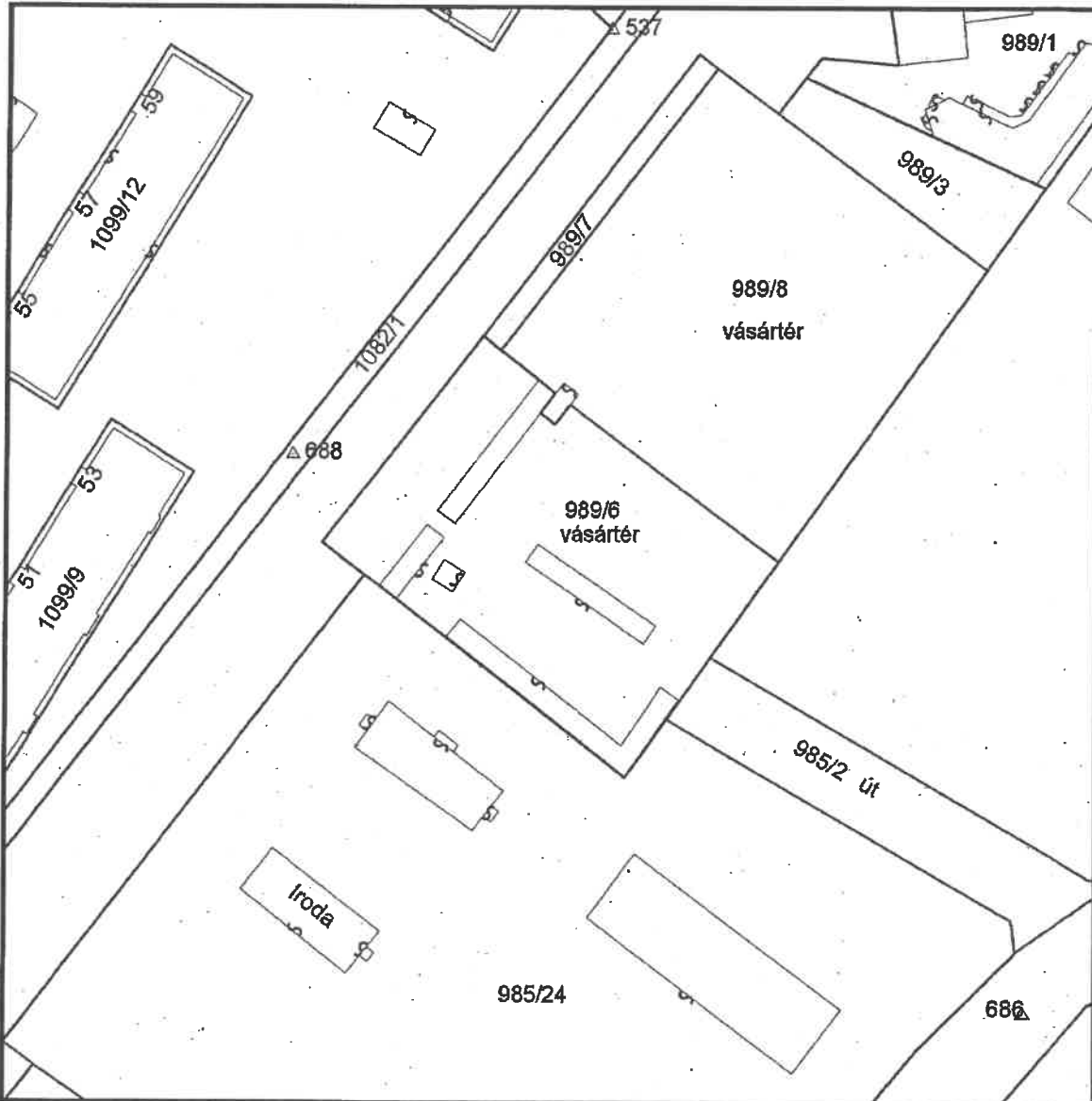
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 18868230002019



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály
3780 Erdélyi István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15481/2019

2019.04.17

KAZINCBARCIKA

Szektor : 53

Belterület 989/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. b.jöv. k.fill.	alosztály adatak kat. jöv. k.fill.
Rivett vásártér	0	3008	0,00	

II. RÉSZ

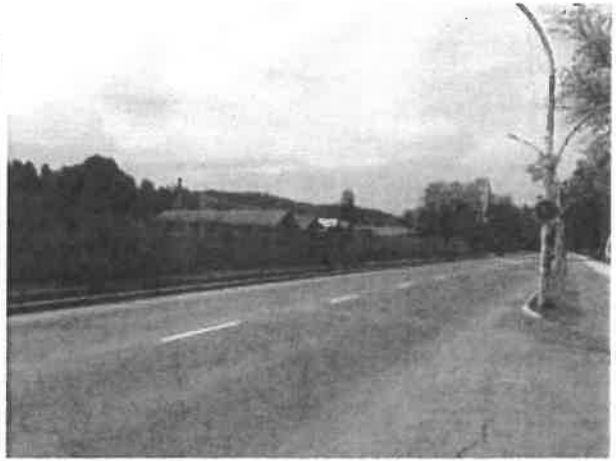
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32806/2013.03.19
jogcím: visszavásárlási jog gyakorlása
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.
törzsszám: 15226456

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32556/2009.02.25
önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/5 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

TULAJDONI LAPVEGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik



IGAZOLÁS

A **Barcika Szolg. Kft.** (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.) megbízásából 2019. május 11-én elkészítettem az alábbi ingatlan értékbecslését. A helyrajzi számban elírás történt, melyet az alábbiak szerint javítottok:

BARCIKA SZOLG KFT.	
Érkezett:	2019 MÁJ 29.
352/959-7/2019	iktatószám

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.)
megbízásából elkészítettem a

Kazincbarcika belterület hrsz 989/6 ingatlan
piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke

15.000.000,- Ft

azaz

tizenötmillió forint.

Ezen igazolás a 2019. május 11-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes.

Miskolc, 2019. május 22.


Gombos Ágnes
szakértő

BARCIKA SZOLG KFT.	
Erkezett:	2019 MÁJ 21.
BSZ/959-k/2019	iktatószám

Kazincbarcika, belterületén elhelyezkedő

hrsz 898/6

INGATLAN

F O R G A L M I

ÉRTÉKBECSLÉSE

A szakvélemény 11 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2019. május 11-én, 3 példányban.

Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő hrsz 898/6 ingatlan
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

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

helyszínrajz
településrendezési terv
tulajdoni lap másolat
fotódokumentáció

1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Barcika Szolg. Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.sz.)
megbízásából elkészítettem a

Kazincbarcika belterület hrsz 898/6 ingatlan
piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke

15.000.000,- Ft

azaz

tizenötmillió 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 2019. május 7-i helyszíni szemle alapján, a 2019. május 11-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 készítik el.

Az értékelők által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást 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 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2019. május 11.


G o m b o s Á g n e s
szakértő

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, belterület
Tulajdonos:	tul. lap szerint
Helyrajzi szám:	898/6
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	kivett vásártér és épület
Terület:	2409 m ²
Terhelési bejegyzés:	nincs

2.2. Adatszolgáltatás

A Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolat
- településrendezési terv
- tulajdoni lap másolat (2019.04.17.)

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2019. május 7-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam, a szükséges kiegészítő méréseket elvégeztem.

Jogi szempontok

Az ingatlan tulajdonviszonya rendezett, terhelési bejegyzés nem szerepel.

2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

A település bemutatása:¹

Régió: Észak Magyarország,
Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén
Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)
Rang: város
Területe: 36,64 km²
Lakosság száma (2018): 26 337 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 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.

¹ forrás: internet

2.3.1. Az ingatlan környezetének leírása

Az ingatlan a város nyugati részén helyezkedik el, a Mátyás király utcában, a Csónakázó tó közelében, jól megközelíthető helyen. Az ingatlan szomszédságában társasházak, szolgáltatás, vendéglátás hasznosítású ingatlanok vannak.

Az ingatlan tényleges hasznosítása az ingatlannyilvántartási megnevezésnek megfelelő. Az ingatlanon lévő épületek, építmények nem kerültek értékelésre, az értékbecslés csak a telek értékére vonatkozik.

2.3.2. A telek leírása

A szabályos téglalap alakú közbenső telek kötött talajjal, sík felszínnel rendelkezik. Északnyugati oldalról a Mátyás király utcával, északról hasonló ingatlannal, dél-keleti részán közúttal, délről a Kertész áruházzal határos a terület.

Az ingatlan előtt lévő utcában teljes közműellátás rendelkezésre áll.

A telek területe: 2409 m².

2.3.3. Területfejlesztési szabályozás

Kazincbarcika város szabályozási terve szerint az ingatlan fejlesztési terület. Az ingatlan a Kazincbarcika Város Építési Szabályzata szerint „Vt ST-15-8-12,5” gazdasági iparterület zóna övezetbe tartozik. Településközponti vegyes terület

Az övezeti jelölés utáni számok jelentése:

ST Szabadonálló teleszerű beépítés

15 a legkisebb kialakítható telekterület mértéke: 1500 m²

8 a megengedett legnagyobb beépítettség mértékén: (80%

12,5 a megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m

Településközponti vegyes területek (Vt)

/1/ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

a) lakóépület,

b) igazgatási épület,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - f) sportépítmény, g) parkolóház.
- /3/ A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- a) zavaró hatású, és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - b) termelő kertészeti építmény,
 - c) üzemanyag-töltő állomás.
 - d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- 4/ Az övezeten belül garázsokat önállóan nem lehet elhelyezni. A csoportos garázsépítés 10 garázs fölött lehetséges. A csoportos garázsépítés csak egységes szerkezetben, egységes megjelenésben valósulhat meg.
- /5/ A meglévő lakótelepekre, és településközponti övezetekre vonatkozó általános építészeti szabályozás:
- a) A beépítési mód kialakult, részben szabadon álló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, részben keretes vagy keretes beépítésű, mely a határoló utcák felé viszonylag zártan jelenik meg, védett tömbbelsőket közrefogva.
 - b) A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - 1. A lakóövezeten a kialakult építési helyen belül a szekciók alapterülete maximum 10%-kal növelhető egységes épületrekonstrukció esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése.
 - 2. Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
 - c) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,2 méter - növelhető. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
 - d) Magastető építés egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
 - e) Védett épületeken magastető ráépítés nem engedélyezhető.
 - f) Magas tető ráépítés esetén garzonlakás nem építhető. A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
 - g) Tetőtér beépítés esetén szekciónként maximum 2 önálló rendeltetési egység építhető.
 - h) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges. Nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
 - i) A homlokzatok átalakítása a városközpont területén és a védett területek esetében csak egységes módon egy időben történhet egy épületen belül. Az átalakítások során az illeszkedés szabályainak, illetve az értékvédelmi szabályozásnak megfelelően kell eljárni.
 - j) A védett területeken belül az egyes üzletek homlokzati megjelenítését és reklámjainak elhelyezését egy épületen belül egységesíteni szükséges a földszint fölötti övparkány kialakításával az eredeti homlokzati elemekhez illeszkedő módon. Az illeszkedési szabályokat a főépítésszel kell egyeztetni.
 - k) Az egyes épületek földszintjét megközelítő lépcsők elhelyezhetőek, azonban ezek helyzetét és kialakításának módját elvi építési engedélyben lehet tisztázni, illetve a megjelenésnél az illeszkedés szabályainak alkalmazásával az eredeti épület építészeti adottságaihoz kell igazodni.
 - l) Az önkormányzat külön rendeletben a helyreállítási kötelezettséget az egyes épületekre elrendelheti.

- m) A területen belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített nem helyezhető el. Üzletek, egyéb létesítmények elhelyezését csak helykijelölési tanulmányterv alapján lehet elvégezni, melyet jóváhagyó főépítész vélemény birtokában a Képviselőtestülettel jóvá kell hagyatni.
- n) Az egyes nem védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az egy épületen, vagy épületrészeken belül egységes megjelenésű, és megvalósítása egy időben történik, vagy teljes homlokzatrekonstrukció keretén belül valósul meg, tervezett, rendezett formában. Ezekben az esetekben nem kötelező minden erkélyt beépíteni, de a rendezett formát fenn kell tartani.

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 ingatlan 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.

3.2.2. A hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszerei

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.

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 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. 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 demográfiája, 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 viszonyait, 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 távolról 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

Ingotlanpiaci helyzet:

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

A kereslet az ingatlanpiac minden szegmensében radikálisan csökkent, amiben a banki hitelezői tevékenység visszaszorulása is nagy szerepet játszott. Kereslet és banki hitelek hiányában az ingatlanfejlesztői tevékenység is visszaesett. Ugyanakkor minden ingatlan típusnál megnőtt a kínálat. Az árak a keresletet meghaladó kínálat és részben a kényszereladások miatt is csökkentek. Emellett jelentősen megnőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Napjainkban az ingatlanpiac fellendülőben van.

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése átlagos. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon nem található.

Az egyedi adottságokkal rendelkező ingatlanra csak speciális ingatlanpiaci kereslet jelentkezhet. A klasszikus ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan gyakorlatilag forgalomképtelen, tekintettel arra, hogy a köztemető célra hasznosítható ingatlanok szabadpiaci értékesítése nem jellemző.

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 (kínálati adatok):

s.sz.	cím	telek m2	irányár	fajl. Ár	korr	kor.fajl.ár
1	Herbolyai u.	1678	9 900 000 Ft	5 900 Ft	1,1	6 490 Ft
2	Vadvirág u	1743	9 800 000 Ft	5 622 Ft	1,1	6 185 Ft
3	Herbolyai u.	1500	8 000 000 Ft	5 333 Ft	1,1	5 867 Ft

Kerekített korrigált alapár: **6.200.- Ft/m²**

Korrektíós tényezők:

- kínálati ár - 5 %
- elhelyezkedés +15 %

Összehasonlító adatok bemutatása:

1. Eladó Miskolc közelében, Kazincbarcikán 1678 nm-es építési telek. A telek a Kazincbarcika "rózsadombján" található. A víz és a villany a telek határon található, míg a gáz az utcában. A telken tereprendezés volt korábban. A telek 2 másik telekkel együtt is megvásárolható, azonban van lehetőség a szélső telkek önálló értékesítésére is. Amennyiben Ön építkezni szeretne, vagy csak egy nagyobb terület tulajdonosa lenni, egy körbeépített területen a későbbiekben hívjon bizalommal.
2. Eladó Kazincbarcika csendes utcájában egy 1743 m² területű építési telek. Víz, villany, gáz az utcában..
3. Kazincbarcika legszebb részén építési telek eladó! A telek a Herbolyai úton található, 1500 nm. Víz a telek határon belül, amúgy minden más az utcában van.

Piaci alapú forgalmi érték:

2409 m² x 6.200.- Ft/m²= 14.935.800.- Ft

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

15.000.000,- Ft

azaz

tizenötmillió forint.

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 értékelő ehhez előzetesen írásban hozzájárult volna, jóváhagyva azt a formát és szövegkörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült, értékesítési szerződéshez, semmilyen más célra nem használható fel!

Miskolc, 2019. május 11.

Az értékelési bizonyítványt készítette:


Gombos Ágnes
szakértő

Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

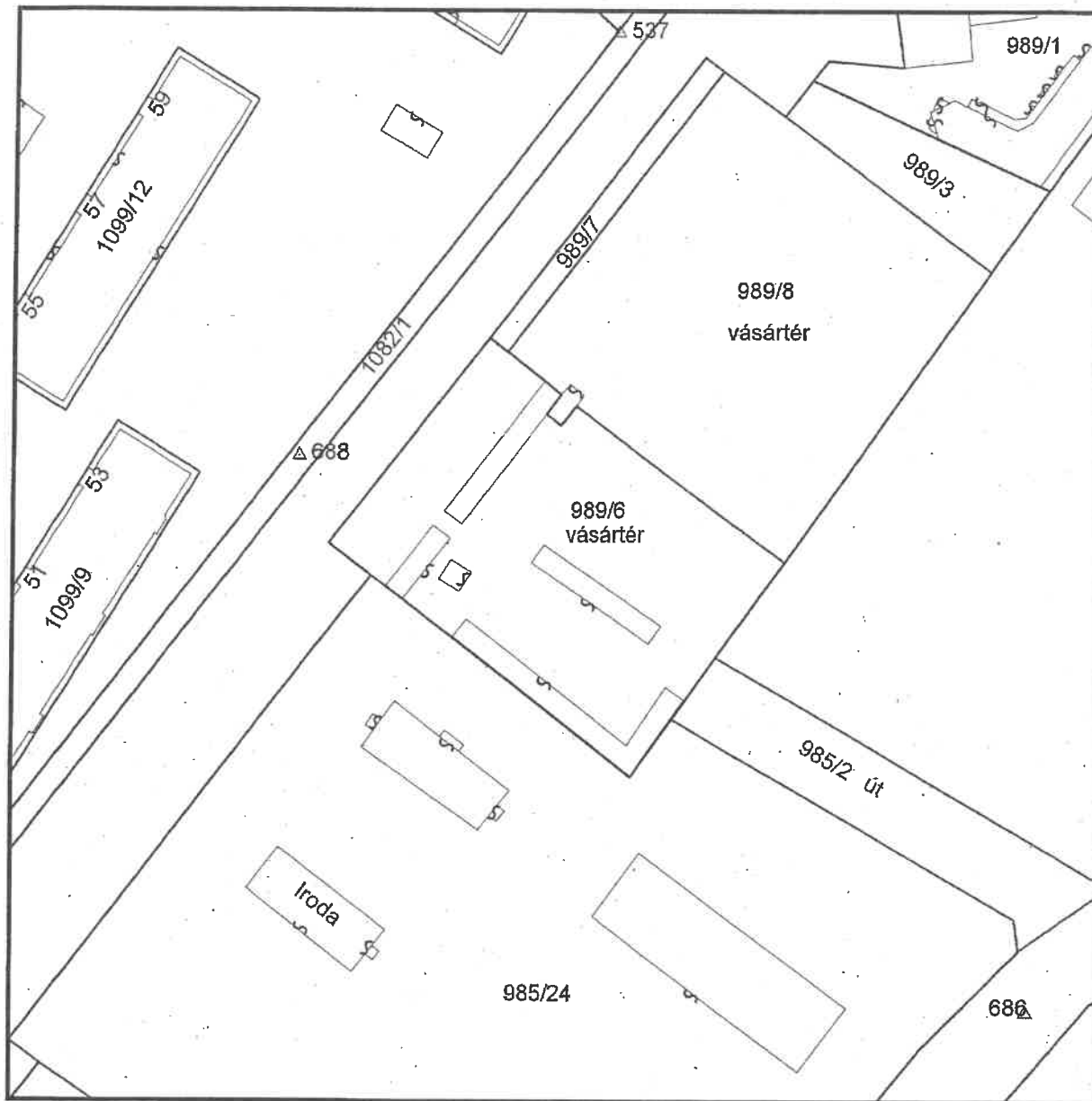
2019.04.25 14:41:11

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 989/6

Megrendelés szám: 7/390/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 18868230002019



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Edecsényi Járási Hivatal, Földhivatali Osztály
3780 Edeleny István királyútja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15480/2019

2019.04.17

KAZINCBARCIKA

Szektor: 53

Belterület 989/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alvótáji adatok ter	kat.jöv. k.fill
Kivett vásártér	0	2409	0,00		

2. bejegyző határozat: 31639/2006.02.02
és épület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39342/2/2012.08.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszáma: 15726456

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31638/2006.02.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 989/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK



