

Bakó Balázs

igazságügyi ingatlan-értékbecslő

Nyilvántartási szám: 4008

3600 Ózd, Fráter György u. 12.

Tel: 30/9351-990

E-mail: bakobalazs01@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Kazincbarcika, Mátyás király út – 988/3 helyrajzi szám
alatti telekingatlan forgalmi értékéről**

Ózd, 2026. január 15.



Bakó Balázs

Igazságügyi ingatlan-értékbecslő

Nyilvántartási szám: 4008

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Mátyás király út**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **988/3**

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: 34938 m²
Bérbe adható összes területek: 34938 m²
Közmű-ellátottság: A közművek az utcafronton biztosítottak
Jelenlegi funkció: Beépítetlen telekingatlan


ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: **2026.01.15.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

293.400.000,-Ft, azaz
Forgalmi érték: **Kettőszázkilencvenhárommillió-négyszázezer forint**

Ózd, 2026. január 15.


Bakó Balázs
Igazságügyi ingatlan-értékbecslő
Nyilvántartási szám: 4008

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

„K.K 2016 Ingatlan” Kft (3704 Berente, Ipari u. 2.) megbízott a Kazincbarcika, Mátyás király út – 988/3 helyrajzi szám alatti telekingatlan forgalmi értékének meghatározásával.

Az értékelés célja: forgalmi érték meghatározása

Az értékebecslést Bakó Balázs magasépítő mérnök, igazságügyi ingatlan-értékebecslő 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: 2025.11.18.
Szemlén jelen volt: Az értékebecslő

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

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat
- Rendezési terv kivonat

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap: 2025.11.17.

Település	: Kazincbarcika
Besorolás	: belterület
Megnevezése	: beépítetlen terület
Terület	: 34938 m ²
Tulajdonosok bejegyzetten	: Kazincbarcika Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: -
Széljegy	: -
Szolgalom, egyéb	: Szennyvíz elvezetési szolgálmi jog 259 m ² területre, jogosult Borsodvíz Önkormányzati Zrt

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 Vármegye 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 autópályá). Kazincbarcikától Miskolc 19,3 km-re helyezkedik el, melyet részben négysávos gyorsforgalmi út köt össze.

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

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

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

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

Az ingatlan közelében található a volt városi piac, valamint a Csónakázó-tó.

A telekingatlan teljesen szabálytalan alakú, viszont oldalhatárai egyenes vonallal zároltak.

A telekingatlan ÉNy-i telekhatára nyitott a Mátyás király útra, valamint egy szolgáltató épülettel határos, mely úszótelken helyezkedik el.

A telekingatlan DNy-i telekhatárát a Hotel Lukács épületegyüttese határolja, míg a többi telekhatárán döntő részben úgynevezett garázssor található.

A DK-i telekhatár egy részét keskeny zöldövezet határolja, azon túl találhat a Tardona-patak.

A telekingatlan közel sík, tájolása jellemzően É-D-i irányú, kerítéssel nem rendelkezik.

A telekingatlanon korábban a városi strandfürdő üzemelt, melyet 1965-ben adtak át és 2014-ben bezárták.

A strandfürdő alépítményeit és felépítményeit megszüntették, a rendelkezésre álló tulajdoni lap szerint a felépítmények utolsó szakasza ebben az évben került elbontásra.

A vizsgált telekingatlan jelenleg egy fás-, zöld terület, átlagosan karbantartott.

Az összközmű a területen rendelkezésre áll.

A telekingatlan térmérete: 34938 m².

Kazincbarcika városra érvényes Rendezési Terv szerint az ingatlan településközponti terület nevű területfelhasználási egységbe esik.

A településközponti területén elhelyezhető épület:

- lakó,
- igazgatási iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi, szórakoztató,
- sport,
- parkolóház

rendeltetést tartalmazhat.

A meglevő tömbtelkes, telepszerű, úszótelkes településközponti vegyes területe kialakult építési módja előkertekkel körülvett, szabadonálló jellegű.

Az egyes épületek épületegyüttest is alkothatnak.

A vizsgált ingatlan övezeti jele: Vt26887.

Ebből a fenti jelből a Vt jelenti a településközponti területet, az első szám iránymutatást ad arra, hogy a létesítendő épületeket szabadonállóan, általános előkertes kialakításúan kell kialakítani, a második szám jelzi, hogy a kialakítandó egyes telkek térmérete min. 1500 m² lehet.

A harmadik szám iránymutatást ad a telekingatlan beépíthetőségére, mely max. 60 %-ban került meghatározásra. A negyedik szám 20%-os zöldfelület mutatót határoz meg, míg az utolsó szám meghatározza a telepítendő épületek max. építménymagasságát, mely 17,00 m lehet.

A vizsgált telekingatlan esetleges beépítését meg kell előznie egy úgynevezett beépítési tervnek, mely iránymutatást ad a kialakítandó egyes telekingatlanokra és a belső úthálózatra.

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, vagyonyjogok 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 vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan esetében 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 **2026. január 15.** 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,
- Végso 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
Táncsics Mihály u.	2120 m ² / 14 500 E Ft	6 840 ,-Ft/m ²
Nyárfa u.	1447 m ² / 11 600 E Ft	8 017 ,-Ft/m ²
Herbolyai u.	1678 m ² / 14 200 E Ft	8 462 ,-Ft/m ²
	Átlag:	7 773 ,-Ft/m ²
	Kerekítve:	7 800 ,-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 8 %-kal emelik az alaphalmaz átlagos értékét.

A fentiek figyelembe vételével számított fajlagos értéket kerekítve: 8.400,-Ft/m² értékben határozom meg.

Számított együttes forgalmi érték:

$$8.400,-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 34938 \text{ m}^2 = 293.479.200,-\text{Ft}$$


kerekítve. 293,4 M Ft

A piaci alapú módszer eredményeként a Kazincbarcika, Mátyás király út – 988/3 hrsz-ú telekingatlan per-, teher- és igénymentes becsült forgalmi értéke

293.400.000.-Ft

azaz Kettőszázkilencvenhárommillio-négyszázezer forint

Ózd, 2026. január 15.


Bakó Balázs
Igazságügyi ingatlan-értékbecslő
Nyilvántartási: 4008

MELLÉKLETEK:

- **FOTÓK**
- **TULAJDONI LAP MÁSOLAT**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **RENDEZÉSI TERV KIVONAT**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ







Kazincbarcika, Belterület, 988/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106161/2025.05.12				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3 4938	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: átadás, 36348/1991.02.28 Eredeti határozat: 36348/1991.02.28 Név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 3700 KAZINCBARCIKA, Fő tér 4.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05				
	Szolgalmi jog				
	Szennyvízvezetési szolgalmi jog. 259 nm-re. Eredeti határozat: 3777/1981.12.08 Név: BORSODVÍZ ÖNKORMÁNYZATI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZRT. Jogosult címe: 3527 MISKOLC, Tömösi utca 2.				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Kialakítva a 988/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106161/2025.05.12				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Az ingatlanon lévő épületek megszüntetése a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 2. BO/24/960-5/2025. számú hatósági bizonyítványa alapján.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

10

11

12

13

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

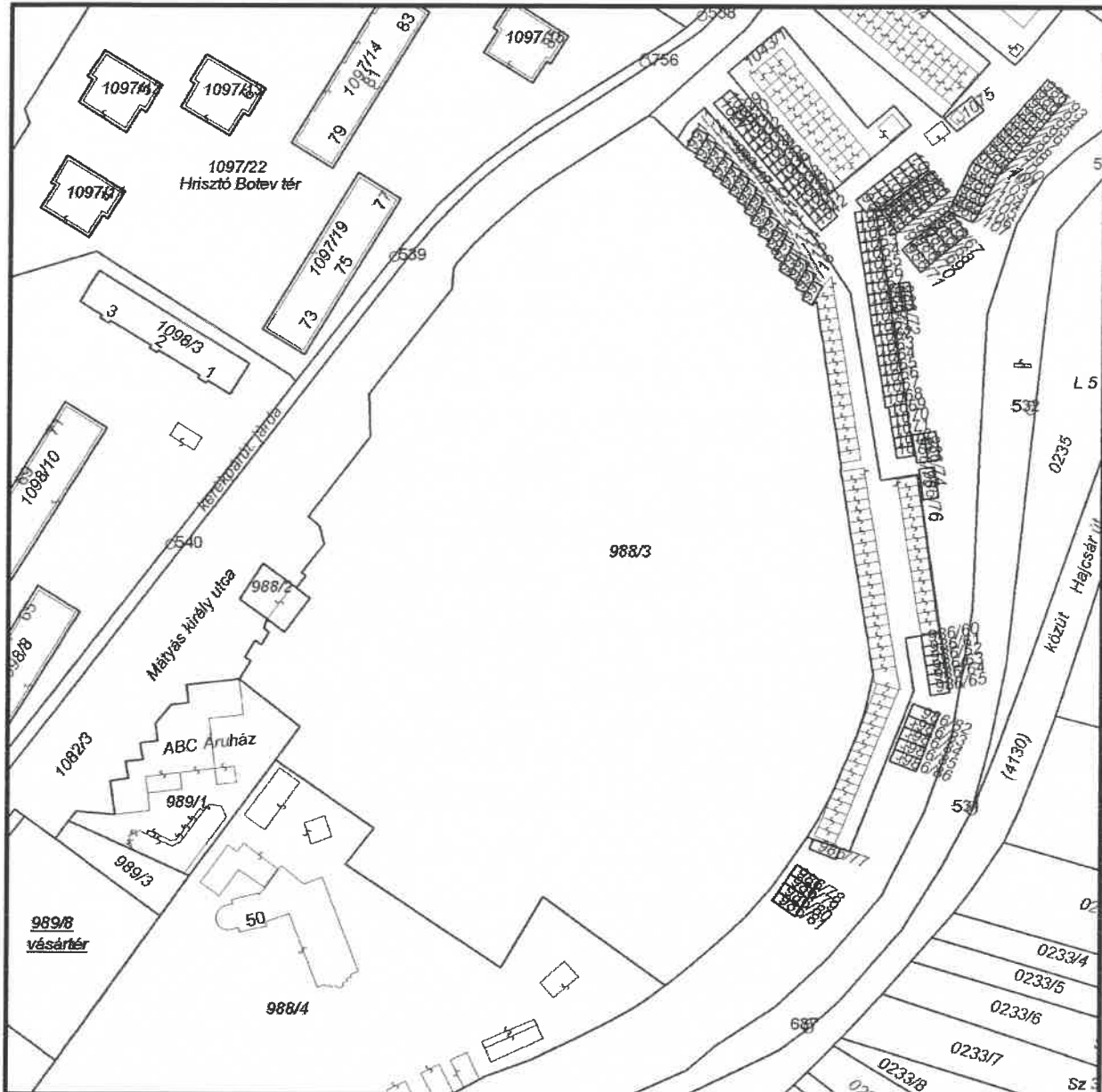
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.11.17 11:07:40

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 988/3

Megrendelés szám: 1225183/4/2025

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

11

12

4

5

6

7