



DOMOVI IMMO KFT.

1051 Budapest, Hercegprímás utca 12. I/1.
Levelezési cím: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.
e-mail: st.raszter@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



Tárgy:

3700 Kazincbarcika, hrsz. 988/3, kivett strandfürdő ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslése, 75 férőhelyes Mátyás parkoló nélkül

Megrendelő:

Kazincbarcika Város Önkormányzata
3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

Készült: Budapest, 2025. 12. 20.

DOMOVI IMMO KFT.
1051 Budapest
Hercegprímás utca 12. I/1.
Adószám: 13884590-1-41

DOMOVI IMMO KFT.

Safarcsik Tibor
ügyvezető

Felsőfokú Értékbecslő
Szak. ig. szám: 280921
Igazságügyi Szakértő
Nyilv. szám: 004196



Ez a szakvélemény 13 oldal + mellékletekből áll.



DOMOVOI IMMO KFT.

1051 Budapest, Hercegprímás utca 12. I/1.
Levelezési cím: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.
e-mail: st.raszter@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

/KÜLZETLAP/

ÉRTÉKELT INGATLAN:

**3700 Kazincbarcika, hrsz. 988/3, kivett strandfürdő, 34.938 m²,
Mátyás parkoló nélkül (2320 m²)**

ÉRTÉKBECSLÉST MEGRENDELŐ:

Kazincbarcika Város Önkormányzata
3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

TULAJDONOS:

Kazincbarcika Város Önkormányzata
3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

ÉRTÉKBECSLÉST VÉGZŐ:

DOMOVOI-IMMO KFT.

1051 Budapest, Hercegprímás út 12. I/1.
Lev. Cím: 3780 Edelény, Antal Gy. út 5.sz.
Safarcsik Tibor, felsőfokú értékbecslő, igazságügyi szakértő

ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Budapest, 2025. 12. 20.

DOMOVOI IMMO KFT.
1051 Budapest
Hercegprímás utca 12. I/1.
Adószám: 13884590-1-41

DOMOVOI IMMO KFT.
Safarcsik Tibor
ügyvezető
Felsőfokú Értékbecslő
Szak. ig. szám: 280921
Igazságügyi Szakértő



Nyílv. szám: 004196

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY **/RÉSZLETES/**

1./ ELŐZMÉNYEK:

A Megrendelő megbízása alapján helyszíni szemlét, felmérést, adatrögzítést végeztem és fotódokumentációt készítettem a **3700 Kazincbarcika, hrsz. 988/3, kivett strandfürdő** 34.938 m² ingatlan forgalmi – piaci – értékének meghatározása céljából. Jelen szakvélemény csak a volt strand tényleges területének ingatlanforgalmi értékelése, a **Mátyás király úti parkoló nélkül, melynek területe: 2320 m². A strand területe így 32.618 m²-ben került meghatározásra.**

2. /AZ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS ALAPELVEI

Fogalmi magyarázatok

A megbízás értelmében a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni. A **piaci-forgalmi érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy

elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet,
- a műszaki paraméterek,
- valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

A piaci-forgalmi érték meghatározásának módszerei

A piaci-forgalmi érték meghatározására több módszer áll rendelkezésre:

- a) Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer
- b) Hozamszámításon alapuló módszer
- c) Költségszámításon alapuló módszer

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. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;

- értékmodosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezet le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Ez az értékforma a vállalkozások elterjedésével jut nagy szerephez, az ingatlannak azokat az adottságait kell értékelni, amelyek funkcionálisan, közlekedési és környezeti szempontból, közművesítettségi színvonalától függően alkalmassá teszik vállalkozási tevékenység folytatására, vagy e célra történő bérbeadásra. Jövedelemtermelő ingatlanok (iroda, üzlet) esetén alkalmazzák.

A hozamszámítás lépései:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Forgalmképtelen ingatlanok (pl. iskola, kórház), építés alatt lévő vagy károsodott létesítmények esetén alkalmazható, illetve más módszerek ellenőrzésére.

A módszer fő lépései:

- az üres telek értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel;
- a felépítmény újjraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a végső érték meghatározása a felépítmény újjra-előállítási költségéből az avulások levonásával és a telekértékkel való összegzésével.

3. /AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes egyeztetés után 2025. december 3-án került sor. A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejárásra került. Az ingatlanról digitális technikával fényképfelvételek készültek, melyek jelen szakértői véleményben becsatolásra kerültek.

Az értékelési munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt.

Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra. Hasonló eladó üzlethelyiségek voltak a vármegyében, teljesen megegyező nem, ezért az ingatlanpiaci értéket a szakértői szakmai tapasztalat, a műszaki állapot és a saját adatbázisom segítségével állapítottam meg.

4./ MEGJEGYZÉSEK, FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

- Jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény kizárólag a vizsgált ingatlan megbízásban meghatározott célbóli értékének meghatározására készült, ettől eltérő egyéb célra nem használható fel;
- Az ingatlan értéke változatlan funkció, illetve rendeltetés figyelembevételével került meghatározásra;

- A helyszíni szemle kizárólag szemrevételezés útján történt, így az ingatlan rejtett hibáiért Szakértő felelősséget nem vállal;
- Szakértő nem vállal felelősséget olyan – később jelentkező – gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az értébecslésben meghatározott értéket befolyásolhatják;
- Szakértő nem nyilvánít véleményt jogi ügyekben;
- Az ingatlan üres, tehermentes állapotban kerül értékelésre. Jelenleg élelmiszerüzletként funkcionál.
- Az értébecslő feltételezi, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség;
- Az értébecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog;
- Az értébecslő a tulajdonjog definícióját a következőnek tekinti:
„Abszolút tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekeltség, vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.”

5./ INGATLAN MEGKÖZELÍTÉSE:

Aszfaltozott útról közelíthető meg.



6./ AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA:

Az ingatlan a város belsőbb részén helyezkedik el, városközponttól 1-1,5 km-re található gyalog. Környéken több élelmiszerbolt, áruház és vendéglátó egység található, tágabb, de gyalogosan is elérhető távolságban több általános- és közép fokú iskola is van. Orvosi rendelők szintén hasonló távolságban érhetőek el. Szinten közelben található rendőrség, benzinkút és buszmegálló is



7./ AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

Villamos energiaellátás: ÉMÁSZ hálózatról, utcában
Vízellátás: utcai közműhálózatról, utcában
Szennyvíz-elvezetés: biztosított, utcában
Gázellátás: utcába megtalálható



8./ AZ INGATLAN ISMERTETÉSE:

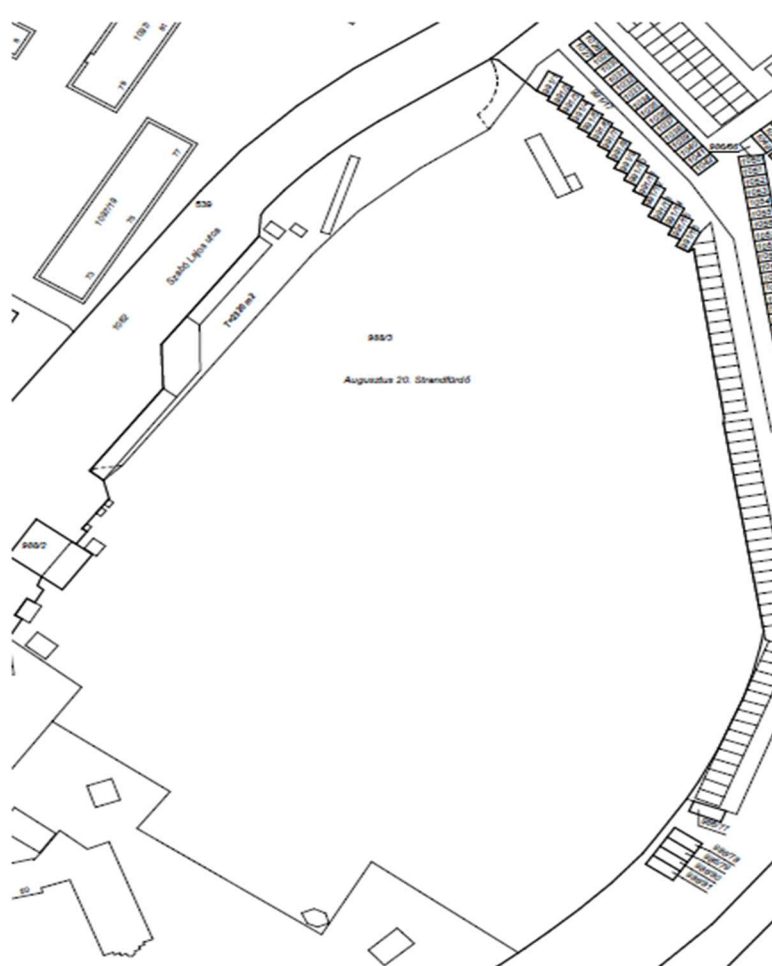
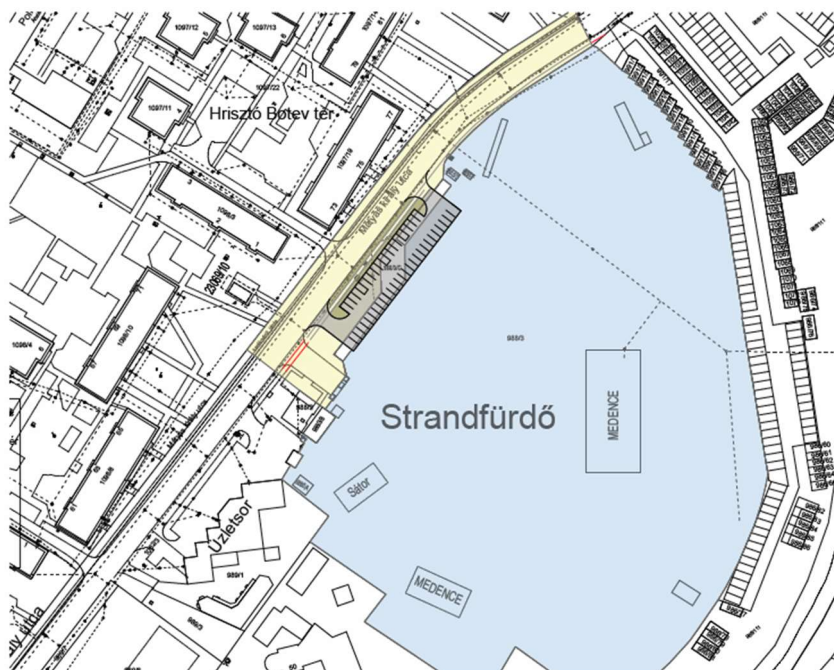
Az értékelt ingatlan a település **központja közelében, 3700 Kazincbarcika, hrsz. 988/3, alatt található.**

Korábban strandfürdőként üzemelt, 2015-ben már nem nyitott ki, a rajta található épületek is elbontásra kerültek

Tulajdonos: Kazincbarcika Város Önkormányzata
3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

Jelen szakvélemény csak a volt strand tényleges területének ingatlanforgalmi értékelése, a Mátyás király úti parkoló nélkül, melynek területe: 2320 m²

A tulajdoni lap szerint a strand területe 34.938 m², ebből levonva a parkoló területét, az értékelendő terület 32.618 m²-ben került meghatározásra.



Szennyvízvezetési szorgalmi jog: Borsodvíz Önkormányzati Közütemi Szolgáltató 259 m²-re

Művelési ág: kivett beépítetlen terület, tulajdoni lap szerint

ÉRTÉKELÉS:

Értéknövelő tényezők:

- Üres, sík telek
- Elhelyezkedése városközpontközeli
- Utcában minden közmű megtalálható

Értékcsökkentő tényezők:

- Célszerű egyben értékesíteni, városfejlesztési szempontokat figyelembe véve.
- A terület rendezetlen, a régi épületek maradványai megtalálhatóak.

Összehasonlító adatok:

Városközpontközeli ennyire közel jelenleg nincsen eladó telek.

Összehasonlításként az alábbi ingatlanok vehetők figyelembe:

- Kazincbarcika, Tánics Mihály u. 2.120 m², 6.839,- Ft/ m²
- Miskolc, Görömböly 39.713 m², 3.751,- Ft/ m²
- Nyékládháza, Rozmaring u.31.732 m², 8.193,- Ft/ m²
- Miskolc, Kisfaludy Károly u. 24.000 m², 12.000,- Ft/ m²
- Miskolc, Szirma 23.822 m², 12.089,- Ft/ m²
- Nyékládháza, Szemere Bertalan u. 11.000 m², 13.636,- Ft/ m²
- Miskolc, Miskolctapolcai út 9.090 m², 13.201,- Ft/ m²

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉNÉL FIGYELEMBE VETT SZEMPONTOK:

- Értéknövelő tényezők
- Értékcsökkentő tényezők
- Ingatlanpiacon kialakult árak
- Helyszíni szemlén tapasztaltak
- Tulajdonjog
- Összehasonlító adatok

INGATLAN BECSÜLT ÉRTÉKE:

Jelen szakvélemény csak a volt strand tényleges területének ingatlanforgalmi értékelése, a Mátyás király úti parkoló nélkül, melynek területe: 2320 m².

A tulajdoni lap szerint a strand területe 34.938 m², ebből levonva a parkoló területét, az értékelendő terület 32.618 m²-ben került meghatározásra.

A fentiekben leírtak alapján az ingatlan becsült értékét: **10.000,- Ft/m², azaz 32.618 m² × 10.000,- Ft = 326.180.000, - Ft**-ban határozom meg az előbb felsorolt értéknövelő és értékcsökkentő tényezők miatt, valamint az összehasonlító adatok figyelembevételével, mivel az ingatlan a **jelenlegi állapotban, feltételezhető, hogy nehezen és csak nyomott áron értékesíthető.**

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- Mátyás parkoló elhelyezkedése

Budapest, 2025. 12. 20.

DOMOVI IMMO KFT.
1051 Budapest
Hercegprímás utca 12. I/1.
Adószám: 13884590-1-41



Safarcsik Tibor
ügyvezető

Felsőfokú Értékbecslő

Szak. ig. szám: 280921

építész vezető tervező,

igazságügyi szakértő

(értékbecslés, építési beruházás, építészeti szakterületen),

engedély száma: 00 4196

Teljesítésigazolási Szakértő Szerv tagja

FIDIC Mérnök, műszaki ellenőr

(építészeti – magasépítészeti – mélyépítészeti – épületgépészeti)



MELLÉKLETEK



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország Borsod-Abaúj-Zemplén
3780 Edelény, István Király útja 50

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251127/19972
2025.11.27

Oldal 1/2

Kazincbarcika
Belterület, 988/3 helyrajzi szám

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)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3 4938
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05		<input checked="" type="checkbox"/> Törölt határozat 106161/2025.05.12	
	Földhasználati jog			
	Terheli a(z) KAZINCBARCIKA belterület 988/3/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog			
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05		<input checked="" type="checkbox"/> Törölt határozat 106161/2025.05.12	
	Földhasználati jog			
	Terheli a(z) KAZINCBARCIKA belterület 988/3/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog			
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05		<input checked="" type="checkbox"/> Törölt határozat 106161/2025.05.12	
	Földhasználati jog			
	Terheli a(z) KAZINCBARCIKA belterület 988/3/C hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog			
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05		<input checked="" type="checkbox"/> Törölt határozat 106161/2025.05.12	
	Földhasználati jog			
	Terheli a(z) KAZINCBARCIKA belterület 988/3/D hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog			
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05		<input checked="" type="checkbox"/> Törölt határozat 106161/2025.05.12	
	Földhasználati jog			
	Terheli a(z) KAZINCBARCIKA belterület 988/3/F hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog			

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, Tömősi utca 2.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 57316/2005.11.05
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kielakítva a 988/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából

Folytatás a következő oldalon



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország Borsod-Abaúj-Zemplén
3780 Edelény, István király útja 50

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251127/19972
2025.11.27

Kazincbarcika
Belterület, 988/3 helyrajzi szám

Oldal 2/2

Folytatás az előző oldalról

5.	<p>Bejegyző határozat, érkezési idő: 106161/2025.05.12</p> <p>Önálló szöveges bejegyzés</p> <p>Az ingatlanon lévő épületek megszüntetése a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 2. BO/24/960-5/2025. számú hatósági bizonyítványa alapján.</p>
----	--

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

