

**A 3700 Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-ú ingatlan
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁSA**

Készítette:

Név: Gyenes Balázs

Cím: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi krt. 72

Telefonszám: +36 30 8280864

Az értékelés kelte: 2023. január 30.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Ingatlanforgalmi értékelés címloldal	
II. Tartalomjegyzék	2. oldal
III. Értékelési Bizonyítvány	3. oldal
IV. A megrendelő adatai, utasításai	4. oldal
V. Az értékelés céljának és módszerének meghatározása	4. oldal
- Az értékelés célja	4. oldal
- Az értékelés módszere	4. oldal
VI. Az ingatlan környezete	6. oldal
- Az ingatlan szűkebb környezete	6. oldal
VII. Az ingatlan leírása	7. oldal
- Az ingatlanra vonatkozó főbb ingatlan-nyilvántartási adatok	7. oldal
- Az ingatlan telkének bemutatása	7. oldal
- Területfejlesztési szabályozás	8. oldal
- A felépítmények bemutatása	9. oldal
- Az építmények szemrevételezett állapota	10. oldal
- Az I. sz.-ú Mátyás király úttól távolabbi felépítmény helyiségei	10. oldal
- -A II. sz.-ú Mátyás király úthoz közelebbi felépítmény helyiségei	11. oldal
VIII. Az ingatlan értékének meghatározása (piaci összehasonlító értékbecsléssel)	11. oldal
- a telek értékének meghatározása	11. oldal
- a felépítmény összértékének meghatározása	14. oldal
- az ingatlan értékének meghatározása	17. oldal
IX. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	18. oldal
X. Függelék	18. oldal
- tulajdoni lap	19. oldal
- térképek	21. oldal
- I. sz. építmény alaprajza	26. oldal
- II. sz. építmény alaprajza	27. oldal
- fényképfelvételek	28. oldal

III. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

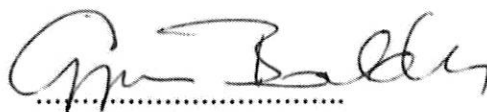
Értékelés tárgya:	Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz. „kivet 2 gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan
Megbízó:	Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.)
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása értékesítés céljából
Értékelés módszere:	Piaci összehasonlító értékbecslés
Ingtalantulajdonosok:	- Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) 1/1 tulajdoni arányban
Értékelt tul.-i hányad:	1/1
Helyszíni szemle időpontja:	2023. év január 26.
Értékbecslés fordulónapja:	2023. év január 26.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Értékbecslés hatálya:	2023. év július 25.
Értékelő szakértő:	Gyenes Balázs ingatlanközvetítő, értékbecslő <i>ingatlanközvetítői oklevél sorszáma: PT E 070732,</i> <i>szakértői igazolvány törzslap- száma: 65/06/1999.,)</i> <u>Cím:</u> 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 72. <u>Tel.:</u> 30/828-0864

Az értékelésre kerülő ingatlan Kazincbarcika belterületén, a Városközponttól mintegy 700 m-re K-re, az Autóbusz-állomástól mintegy 1500 m-re ÉK irányba helyezkedik el. Az 5023 m² területű ingatlan a Kazincbarcikát átszelő 26-os számú főközlekedési úton Ózd irányába haladva balra, az Egressy úton letérve, majd DK-re a Jószerencsét úton haladva a második körforgalom után a Mátyás király úti SPAR áruház és a „Hajléktalan szálló” mellett található A Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-ú ingatlan telkén két egymással párhuzamosan fekvő mindösszesen **756 m² hasznos** összes alapterületű felépítmény áll.

Az ingatlan megállapított bruttó forgalmi értéke:

59.000.000, -Ft, azaz Ötvenkilencmillió forint

Kazincbarcika, 2023. január 30.



Gyenes Balázs
Értékbecslő

IV. A megrendelő adatai, utasításai

- Megrendelő neve:** Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.
- Megrendelő címe:** 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.
- Megrendelő kapcsolata az ingatlannal:** 1/1 arányban tulajdonos
- Megrendelő és szakértő kapcsolata:** Az eljáró szakértő kijelenti, hogy a vizsgált ingatlanban, sem, mint magánszemélynek, sem, mint vállalkozónak tulajdoni jogviszonya nincs és nem volt. A szakértő és a megrendelő között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.
- Megrendelő utasításai:** A megrendelő értékesítési céllal, piaci forgalmi érték meghatározását kérte.

V. Az értékelés céljának és módszerének meghatározása

V.1. Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása piaci alapú forgalmi értékeléssel kínálati adatok alapján történik.

V.2. Az értékelés módszere: **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés 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 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. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok 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.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ajánlati áraknak az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, melyet jelenleg is alkalmazni fogok. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték, ezen viszonyszámmal 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 értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit az ún. SWOT elemzés keretein belül (is) vizsgáltam. A vizsgálat során az adott eszközt értékelem a jellemző erősségek, gyengeségek, illetve a lehetőségek és veszélyek szempontjából.

Az értékmódosító tényezőket az az összehasonlító ingatlanadatoknál az alábbiakra életem ki:

- Telekméret, alak
- Elhelyezkedés
- Környezeti benyomás
- Megközelítés
- Infrastruktúra
- Épület kora
- Műszaki állapota, felszereltség
- Területi kiterjedés

- Egyéb hasznosítási lehetőség
- Káros környezeti hatás
- egyéb
- Kínálati korrekció

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg. Az értékmódosító tényezők egymással történő szorzata adja az értékmódosító korrekció összértékét.

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

Az ingatlan forgalmi értékét a telekérték és a felépítményérték összege adja. Mind a telekértéket, mind pedig a felépítményértéket (külön-külön történő összehasonlító adatok alapján) kínálati értékekre alapozva, értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos értékek számításával, s ezen értéknek az ingatlan méretének szorzatával határozom meg.

VI. Az ingatlan környezete

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól 24 km -re északra, a Sajó völgyében található. Miskolcra a 26 számú főközlekedési úton haladva közelíthető meg.

Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa. A Kazincbarcikai járás székhelye. A BorsodChem Rt. 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.

VI.1. Az ingatlan szűkebb környezete:

Az ipari jellegű, értékelés tárgyát képező „kivet 2 gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan Kazincbarcika Városon belül a Városközponttól mintegy 700 m-re K-re, az Autóbusz-állomástól mintegy 1500 m-re ÉK irányban A SPAR bevásárlóközpont közvetlen közelében helyezkedik el.

Az ingatlan D-i szomszédja a hajléktalanok életvitelét segítő un. éjjeli és nappali menedékhely.

VII. Az ingatlan leírása

VII.1. Az ingatlanra vonatkozó főbb ingatlan-nyilvántartási adatok:

I. sz. rész:

- Az értékelt ingatlant a 33611/2012.03.22. számú bejegyző határozat szerint illeti a Kazincbarcika, belterület 1078/5 Hrsz.-t terhelő átjárási szolgalmi jog (a vázrajz szerinti 604 m²-re, a 32161/2010.03.05. szám szerinti rangsorban.)

II. sz. rész

- Az ingatlanak, az ismertetett telekkönyvi állapotnak megfelelően 1 tulajdonosa van, 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. (címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.)

III. sz. rész:

- A 33440/2010.04.08. számú ingatlan nyilvántartási bejegyző határozat szerint:

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1081/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán.

- Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett teher 33440/2010.04.08. számú (eredeti határozat: 32214/2010.03.05. sz.) Vezetékjog (mely a területkimutatás szerinti 93 m²-re vonatkozik).

Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.)

- További ingatlan nyilvántartásba bejegyzett teher a 33289/2011.03.31. számú Vezetékjog (a VMM-11/2011 engedély számú Kazincbarcika alállomás K.barcelona - Kazincvölgy 20 kV számú vezetékre, mely a területkimutatás szerinti 256 m²-re vonatkozik).

Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.)

- További ingatlan nyilvántartásba bejegyzett teher a 35526/2012.05.11. számú Vezetékjog (a VMM-268/2012 engedély számú Kazincbarcika 0,4 kV-os 1. sz. vezetékre, mely a területkimutatás szerinti 105 m²-re vonatkozik).

Jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.)

VII.2. Az ingatlan telkének bemutatása

- a telek területe: 5023 m²

- telek jellege: beépített

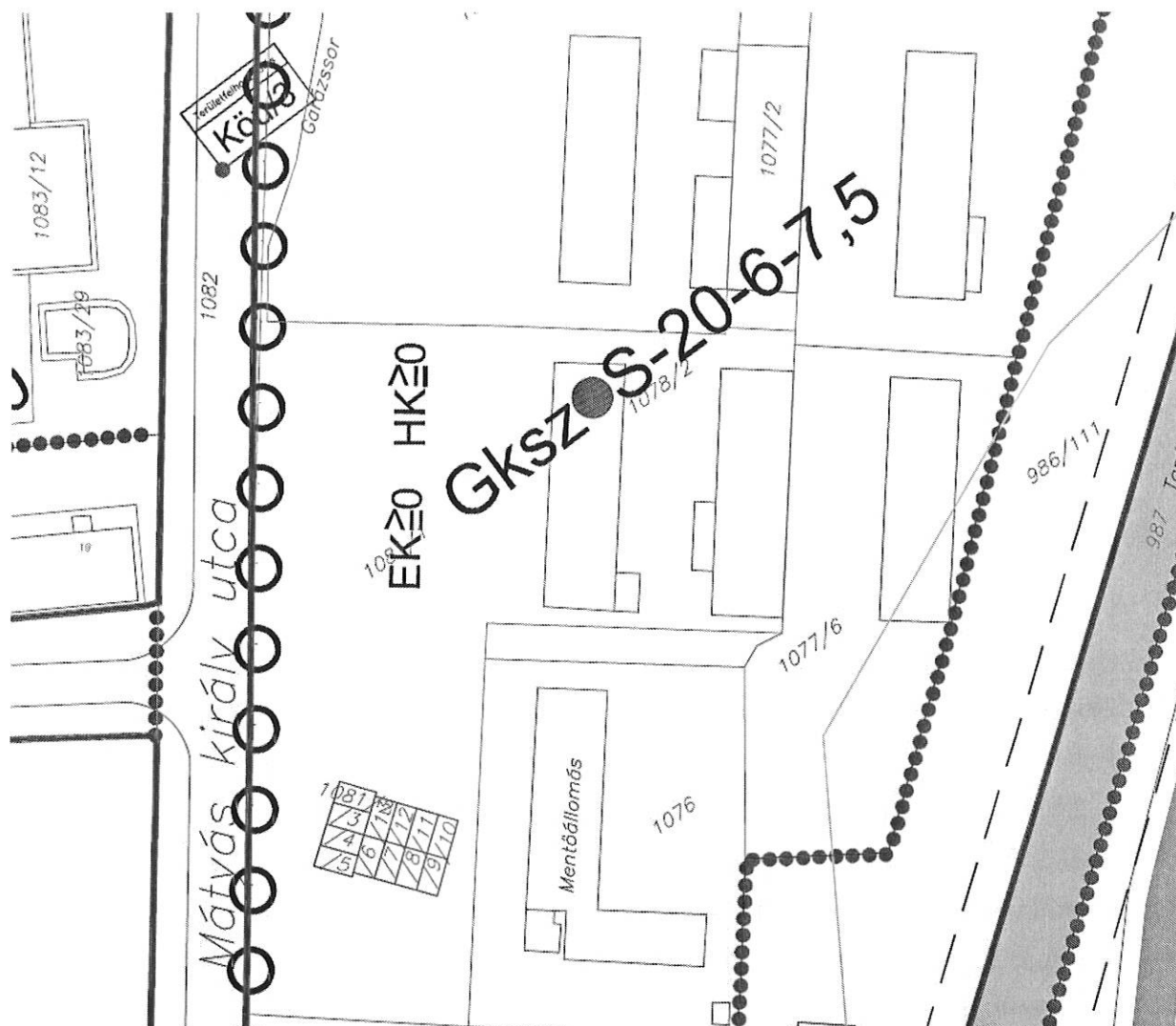
- az ingatlan felszíne: síkfekvésű, szabálytalan sokszög alakú, részben kerített

- telek beépítettsége: 15 % - os,

- telek növényzete: gyep, bokor (részben gondozott)

- a telekre, víz, villany és gáz közmű van bevezetve.

VII.3. Területfejlesztési szabályozás:



Kazincbarcika Város szabályozási terve szerint az ingatlan „Gksz/S-20-6-7,5” Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetbe tartozik, melyre az alábbi előírások érvényesek:

- Szabadonálló beépítési mód
- 2000 m² minimális telekterület
- 60 %-os maximális beépítettség
- 20 %-os legkisebb zöldövezet
- 7,5 m legnagyobb épületmagasság

Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetre vonatkozó részletes előírások:

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató területen
 - a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
 - b) raktározási,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) oktatási,
 - e) kulturális,
 - f) egészségügyi
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási, iroda,
 - i) üzemanyagtöltő,
 - j) sport, valamint
 - k) lakó
 rendeltetéseket tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (4) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből, vagy más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció csak szolgálati lakásként engedélyezhető. Egy telken belül legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.

Az elmúlt évben a tulajdonos szándéka, hogy az ingatlan értékesítésre kerüljön. Az ingatlan jelenleg is hirdelve van az interneten. A jelenlegi bérlő - a LITPLÁN Kft.-, az általa bérelt két felépítményt fel kívánja újítani. Az ingatlanra vételi szándékát nyilvánította a tulajdonos Barcika Szolg. Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Kft. felé, az általa bérelt építményekre és a megosztással kialakításra kerülő 2000 m²-es területre. (mely önálló ingatlanként fog megosztást követően az ingatlan nyilvántartásban szerepelni.)

Az érték meghatározásán túl a kialakításra kerülő ingatlan piaci forgalmi értékét is meghatároztam.

VII.4. A felépítmények bemutatása:

- Alapozása : beton sávalap
- Vízszigetelés : talajvíz elleni szigetelés
- Teherhordó szerkezete : Km téglá
- Födém szerkezet : Betonfödém
- Tetőszerkezet : Betongerenda esen
- Tető és héjalása: : Lapostető
- Homlokzatképzés : Vakolt, dörzsölt
- Nyílászárók : Dominánsan fa nyílászárók hőszigetelés nélkül
- Árnyékolók : -
- Belső felületképzés : Festett

Bevezetett közművek:

- A telekre villany, víz-szennyvíz, gáz közmű be van vezetve, de a teljes közműhálózat felújításra szorul, az épületek csak kis részben fűthetők, a Mátyás király úthoz közelebbi

felépítmény villamos ellátása a másik építményből ideiglenes légvezetékekkel biztosított. A gázellátás felülvizsgálatra szorul, jelen állapotában nem működőképes.

Az épületek fűtése:

- A Mátyás király úttól távolabb fekvő építmény helyiségeinek 20 %-ában megoldott.

VII.5. Az építmények szemrevételezett állapota:

Az építmények összességében gyenge-közepes műszaki állapotúak, felújításra szorulnak, a bérlő elmondása alapján pályázattal szeretnék megvásárlást követően egyetemlegesen felújítani.

VII.6. Az I. sz.-ú Mátyás király úttól távolabbi felépítmény helyiségei:

sorsz.	A helyiség				Megjegyzés
	megnevezése	burkolata	Nettó alapterülete (m ²)	Hasznos alapterülete (m ²)	
1	Asztalos műhely	PVC	107,19	107,19	
2	Lakatos műhely	Sim. beton	46,78	46,78	
3	Raktár	PVC	18,9	18,9	
4	Előtér	Sim. beton	7,8	7,8	
5	Műhely I.	Sim. beton	27,29	27,29	
6	Iroda	PVC	10,64	10,64	
7	Öltöző	Kerámia	10,32	10,32	
8	Közlekedő	Kerámia	18,76	18,76	
9	WC vizesblokk I.	Kerámia	3,5	3,5	
10	Iroda	Kerámia	15,6 m ²	15,6	
11	WC vizesblokk II.	Kerámia	12,0	12,0	
12	Műhely II.	PVC	19,74	19,72	
13	Műhely III.	PVC	60,0	60,0	
Összesen:				358,5	

Az I. számú építmény helyiségeinek hasznos alapterülete: 358,5 m²

Az építmény műszaki állapota gyenge, relatív használhatósági foka: 50 %-os

VII.7. A II. sz.-ú Mátyás király úthoz közelebbi felépítmény helyiségei:

sorsz.	A helyiség				Megjegyzés
	megnevezése	burkolata	Nettó alapterülete (m ²)	Hasznos alapterülete (m ²)	
1	Raktár	Kerámia	9,4	9,4	
2	Raktár	Kerámia	7,07	7,07	
3	Külön terem	Kerámia	50,7	50,7	
4	Raktár	Kerámia	3,9	3,9	
5	Ruhatár + iroda	Kerámia	7,5	7,5	
6	Közlekedő	Kerámia	6,83	6,83	
7	Garázs	Kerámia	15,37	7,7	0,5-es redukció
8	Nagyterem és raktár	Kerámia	98	98	
9	Terem (söröző)	Kerámia	145	145	
10	Raktár	Kerámia	29	29	
11	Vizesblokk WC	Kerámia	6	6	
12	Fedett közlekedő	Kerámia	32	16	0,5-es redukció
13	Nyitott „terasz”	Kerámia	30	10	0,3-es redukció
Összesen:				397,77	

A II. számú építmény helyiségeinek hasznos alapterülete: 397,77 m²

Az építmény műszaki állapota gyenge-közepes, relatív használhatósági foka: 60 %-os (A garázs, fedett közlekedő és nyitott terasz helyiségek redukciós tényezőkkel ellátása indokolt, a hasznos alapterület a nettó alapterület és redukciós tényező szorzataként adódik)

VIII. Az ingatlan értékének meghatározása (piaci összehasonlító értékbecsléssel)

VIII.1. Telek értékének meghatározása:

Összehasonlító kínálati telek linkek:

1., <https://ingatlan.com/kazincbarcika-herbolya/elado+telek/lakoovezeti-telek/32811047>

2., <https://ingatlan.com/kazincbarcika/elado+telek/lakoovezeti-telek/32787502>

3., <https://ingatlan.com/kazincbarcika-felsobarcelona/elado+telek/lakoovezeti-telek/32878715>

Az összehasonlító telkek leírása

ad 1., Leírás

Kazincbarcikán, a Tardonai úton eladó egy 2089 m²-es telek!

A telek aszfaltozott közútról megközelíthető és egy 15 m²-es hétvégi ház beton alapja található rajta, amely kőből készült. A telek hálózati víz szempontjából közművesített, a többi közmű a telek előtt található.

A telek hátsó részében gyümölcsfák és szőlőtőkék találhatóak. Első részének domborzata lejtős, hátsó része sík. 30%-a beépíthető a teleknek.

Talajszerkezete vizsgálaton esett át, amely megállapította, hogy talajszerkezete megfelelő és ingatlan építhető rá egy különleges alap építése nélkül. Egy 160 m²-es ház építési terve és a talajszerkezeti vizsgálat eredménye az új tulajdonos számára lesz elérhető.

Ár: 8,9 millió Ft; Telekterület: 2.089 m²; Fajlagos ár: 4.260, -Ft/m²

ad2., Leírás

Kazincbarcikán, a Tardonai úton eladó 4800 nm belterületi építési telek eladó.

Ár: 9,9 millió Ft; Telekterület: 4.800 m²; Fajlagos ár: 2.063, -Ft/m².

ad 3., Leírás

Kazincbarcika Tardonai úton eladó egy 5248 nm-es építési telek egyben, vagy megsztva. A négy építési terület egyben történő megvásárlása esetén az ár 2270 Ft/m².

Ár: 11,9 millió Ft; Telekterület: 5.248 m²; Fajlagos ár: 2.268, -Ft/m²

Az értékelt ingatlan (telkének) kínálati adatokkal összehasonlítása táblázatosan:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása	Szemle	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ingatlan címe	Kazincbarcika 1081/51 hrsz.	Kazincbarcika, Tardonai út	Kazincbarcika Tardonai út	Kazincbarcika, Tardonai út
Megnevezése	2 gazd.-i ép. udvar	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Az ingatlan rövid jellemzése	A városközpont-tól 0,7 km-re, a SPAR mellett fek-vő, két földszin-tes gazdasági épület telke.	26-os fő úttól nem messze 2089 nm-es építési telek. A telek első része lejtős, hátsó része sík. 30%-a beépíthető.	Kazincbarcikán, a Tardonai úton eladó 4800 nm belterületi építési telek eladó.	Kazincbarcika Tardonai úton eladó egy 5248 nm-es építési telek egyben, vagy megosztva.
Telekterület/épület nettó területe m ²	5023 m ² /756 m ²	2089 m ² /15 m ²	4.800 m ² /0 m ²	5248 m ² /0 m ²
Eladási/kínálati ár Ft		8,9 millió	9,9 millió	11,9 millió
Fajlagos ár (Ft/m ²)		4.260	2.063	2.268
Korrekciók				
Telekméret, alakja	1	1,1 (kedvezőtlenebb)	0,9 (kedvezőbb)	1,1 (kedvezőtlenebb)
Elhelyezkedés	1	1 (hasonló)	1 (hasonló)	1 (hasonló)
Környezeti benyomás	1	0,8 (kedvezőbb)	1 (hasonló)	0,9 (kedvezőbb)
Megközelítés	1	1 (hasonló)	1 (hasonló)	1 (hasonló)
Infrastruktúra	1	0,9 (kedvezőbb)	0,9 (kedvezőbb)	0,9 (kedvezőbb)
Épület kora	1	-	-	-
Műszaki állapota, felszereltség	1	-	-	-
Területi kiterjedés	1	1 (hasonló)	1 (hasonló)	1,1 (kedvezőtlenebb)
Egyéb hasznosítási lehetőség	1	1 (hasonló)	1,1 (kedvezőtlenebb)	1,1 (kedvezőtlenebb)
Káros környezeti hatás	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)
egyéb	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)
Kínálati korrekció	1	0,9	0,9	0,9
Korrekció összes	1	0,7128	0,8019	0,9703
Korrigált alapár (Ft/m ²)		3.036,5	1.654	2.201
Átlagolt alapár (Ft/m ²)	2.297,2			
Forgalmi érték (Ft)	11.538.668			

Fajlagos korrigált átlagérték (alapár) számítása: $[3.036,5 + 1.654 + 2.201] / 3$ [Ft/m²]
 $= 2.297,2$, -Ft/m²

Az ingatlan telkének értéke aktuális piaci kínálati összehasonlítás alapján:

Terület x fajlagos korrigált átlagérték:

$5023 \text{ m}^2 \times 2.297,2$, -Ft/m² = 11.538.668, - Ft

Fentiek alapján a Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan telkének **piaci kínálati adatokkal összehasonlító értékbecsléssel** meghatározott forgalmi értéke **kerekítve:**

11.540.000, -Ft, azaz tizenegymillió-ötszáznegyvenezer forint

A tulajdonos szándéka szerint leválasztandó 2000 m²-es ingatlanrész piaci értéke:
11.540.000, -Ft x 2000 / 5023 = 4.594.864, -Ft,

A leválasztásra tervezett ingatlan 2000 m²-es telekrészének értéke kerekítve:

4.600.000, -Ft, azaz Négymillió-hatszázézer forint

VIII.2. A felépítmények összértékének meghatározása:

Összehasonlító kínálati ingatlanok linkjei:

1., <https://ingatlan.com/kazincbarcika/elado+ipari/egyeb-ipari/32978170>

2., <https://ingatlan.com/miskolc-ujdiosgyor/elado+ipari/telephely/22387902>

3., <https://ingatlan.com/miskolc-ujdiosgyor/elado+ipari/telephely/22387902>

Az összehasonlító felépítményes ipari ingatlanok leírása

ad 1., Leírás

Kazincbarcika belterületén a 26. sz. főúttól 150 m-re, 29.646 m²-es telken fekvő ipari ingatlan.

Övezeti besorolása: GIP-27776

- Beépítés módja: szabadon álló (50%-os legnagyobb beépíthetőség terepszint felett)
- Legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,50 m
- Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- Legkisebb kialakítható telekméret: 2.000 m²

Összes beépített terület 12.654 m² melyből 1.515 m² iroda és szociális blokk, irodák, öltözők, termek

- Iroda és szociális épület 1.515 m² (Porta, iroda, öltözők, bérbe adott irodahelyiségek stb.)
- Üzemi épület 1.651 m² (vasbeton csarnok nagy belmagassággal)
- Raktárépület I. 2.230 m² (vasbeton vázas csarnok)
- Kazánház 342 m² Kazánház, vízlágyító (használaton kívül)

- Raktárépület II. 1.145 m² Raktár, garázs (bérbeadott helyiségek)
- Festőde, anyagraktár 5.303 m² (kb az alapterület ¼-e kétszintes)
- Transzformátorház 128 m²
- Víztorony
- Víz tároló, szivattyúház 340 m²

Az épületek belmagassága közepesen általában 4 m. A padozat teherbíró képessége nincs megállapítva. Vízmű csatlakozás NA 100-as horganyzott cső. Elektromos csatlakozás 2 db 0,4 kW-os trafó.

Ár: 510 millió Ft; Alapterület: 12654 m²; Telekter.: 29646 m²; Fajlagos ár: 40.304, -Ft/m²

ad2., Leírás

Eladó Miskolc, Diósgyőrben a Szervezet utcán 600 m² műhely, raktár épület, 1202 m²-es telekkel Az ingatlan irányára: 85.000.000, -Ft.

Ár: 85 millió Ft; Alapterület: 650 m²; Telekterület: 4652 m²; Fajlagos ár: 141.666, -Ft/m²

ad 3., Leírás

Miskolcon - Újgyőri főtéren közelében, nyolcadik utcában, 400m²-es 4db műhelyből, iroda és szociális helyiségekből álló műhelyépület, 2176 m² telekkel, fedett színnel (74 m²) és különálló raktárral eladó.

Irányár: 33.000.000, Ft

Ár: 33 millió Ft; Alapterület: 400 m²; Telekterület: 2176 m²; Fajlagos ár: 82.500, -Ft/m²

Az értékelt ingatlan (felépítményeinek) kínálati összehasonlítása táblázatosan:

	Vizsgált ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása	Szemle	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Ingatlan címe	Kazincbarcika 1081/51 hrsz.	Kazincbarcika, Alsóbarcika	Miskolc Diósgyőr	Miskolc-Újgyőri főtér
Megnevezése	2 gazd.-i ép. udvar	Ipari-kereskedelmi telephely	műhely	telephely
Az ingatlan rövid jellemzése	A városköz-ponttól 0,7 km-re, a SPAR mellett fekvő, két földszintes gazdasági épület telke.	Kazincbarcika belter. a 26. sz. főúttól 150 m-re, 29.646 m ² -es telken fekszik. Az E71-es főútvonal Szlovákiával és Lengyelországgal biztosít közúti összeköttetést. A raktározásra, tárolásra kiválóan alkalmas terület kamionnal is jól megközelíthető. A terület őrzött, kerítéssel bekerített. Közművekkel teljesen ellátott.	Eladó Miskolc, Diósgyőrben a Szervezet utcán 600 m ² műhely, raktár épület, 1202 m ² -es telekkel	Miskolcon - Újgyőri főtérhez közel, nyolcadik utcában, 400 m ² -es 4db műhelyből, iroda és szociális helyiségekből álló műhelyépület, 2176 m ² telekkel, fedett színnel (74 m ²) és különálló raktárral eladó.
Telekterület/épület nettó területe m ²	5023 m ² /756 m ²	29646 m ² / 12654 m ²	1202 m ² / 600 m ²	2176 m ² / 400 m ²
Eladási/kínálati ár Ft		510 millió	85 millió	33 millió
Fajlagos ár (Ft/m ²)		40.304	141.666	82.500
Korrekciók				
Telekméret, alakja	1	0,9 (kedvezőbb)	1,1 (kedvezőtlenebb)	1,1 (kedvezőtlenebb)
Elhelyezkedés	1	1 (hasonló)	1 (hasonló)	1 (hasonló)
Környezeti benyomás	1	1,1 (kedvezőtlenebb)	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasonló)
Megközelítés	1	1,1 (kedvezőtlenebb)	1 (hasonló)	1 (hasonló)
Infrastruktúra	1	1 (hasonló)	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasonló)
Épület kora	1	1 (hasonló)	1 (hasonló)	1 (hasonló)
Műszaki állapota, felszereltség	1	1 (hasonló)	0,9 (kedvezőbb)	1 (hasonló)
Területi kiterjedés	1	1 (hasonló)	0,9 (kedvezőbb)	0,9 (kedvezőbb)
Egyéb hasznosítási lehetőség	1	1 (hasonló)	0,9 (kedvezőbb)	0,9 (kedvezőbb)
Káros környezeti hatás	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)
egyéb	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)	1 (nincs)
Kínálati korrekció	1	0,9	0,9	0,9
Korrekció összes	1	0,9801	0,5846	0,8019
Korrigált alapár (Ft/m ²)		39.502	82.818	66.157
Átlagolt alapár (Ft/m ²)	62.826			
Forgalmi érték (Ft)	47.496.204			

Fajlagos korrigált átlagérték (alapár) számítása: $[39.502 + 82.818 + 66.157] / 3 \text{ [Ft/m}^2\text{]} = 62.826, -\text{Ft/m}^2$

A felépítmények értékének számítása:

Összes hasznos alapterület x fajlagos korrigált átlagérték, azaz $756 \text{ m}^2 \times 62.826, -\text{Ft/m}^2 = 47.496.204, -\text{Ft}$

Fentiek alapján a Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan felépítményeinek **piaci kínálati adatokkal összehasonlító értékbecsléssel** meghatározott forgalmi értéke kerekítve:

47.496.000, -Ft, azaz Negyvenhétmillió-négyszázkilencvenhatezer forint

VIII.3 Az ingatlan értékének meghatározása:

Ingatlanérték = telekérték + építményérték = 11.540.000, -Ft + 47.496.000, -Ft = 59.036.000, -Ft

A Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve:

59.000.000, -Ft, azaz Ötvenkilencmillió forint

(A megállapított piaci forgalmi érték bruttó érték, mely az Áfát már tartalmazza.)

Az előzetes információim szerint a tulajdonos szándéka, hogy a Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-ú értékelt ingatlan 5023 m²-es telke a felépítményeket is magába foglaló 2000 m²-es területrésszel megosztásra fog kerülni. (A jelenlegi bérlő erre vételi szándékát nyilvánította) A 2000 m²-es telekkel rendelkező, majdan kialakításra kerülő felépítményes ingatlanrész piaci értéke:

2000 m²-es telekrész értéke + felépítmények összértéke

4.600.000, -Ft + 47.496.000, -Ft = 52.096.000, -Ft

A Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.-on nyilvántartott ingatlan megosztásával kialakított 2000 m²-es telek és a felépítmények együttes piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve:

52.100.000, -Ft, azaz Ötvenkettőmillió-egyszázezer forint

IX. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

- Az értékelési szakvélemény az EVS 2016 szerint, a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak megfelelően készült.
- Az értékelés azon feltételezéseken alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyiszükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, vagy beszerezhető, megújítható.
- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.
- A megbízótól, illetve bérlőtől kapott információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősséget nem vállalom.
- Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.
- Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- Az értékbecslés harmadik személynek csak felek együttes engedélyével adható ki.

Miskolc, 2023. január 30.


Gyenes Balázs
Értékbecslő

X. Függelék:

- tulajdoni lap
- térképek
- építmények alaprajza
- fényképfelvételek

Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3454/2023

2023.01.26

KAZINCBARCIKA

Szektor: 33

Belterület 1081/51 helyrajzi szám

"címképrés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

. Kivett 2 gazdasági épület, udvar

0

5023

0.00

3. bejegyző határozat: 33611/2012.03.22

Illetli a KAZINCBARCIKA Belterület 1078/8 HRSE-t terhelő Átjárási szolgálmi jog
a vászra szerinti 604 m2-re, a 32161/2010.03.06. szám szerinti rangsorban.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08
eredeti határozat: 37460/1998.07.04
jogcím: apport 37460/1998.07.04
jogállás: tulajdonos
név: BARCIKA SZOLG VAGYONKEZELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Munkácsy tér 1.
törzsszám: 10697180

III R É S Z

0. bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1081/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08

eredeti határozat: 32214/2010.03.05

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 93 m2-re.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33289/2011.03.31

Vezetékjog

A VM-11/2011 engedély számú (7690) KAZINCBARCIKA alállomás KBAR-Kasincvölgy 20 kV számú

vezeték az ingatlan területéből 256 m2-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

Folytatás a következő lapon

B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3454/2023

2023.01.26

KAZINCBARCIKA

Szektor: 33

Belterület 1081/51 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35526/2012.05.11

Vezetékjog

A VM-268/2012 engedély számú (20540) Kazincbarcika 0,4 kV-os 1. ss. vezetérendszer az ingatlan területéből 105 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804495

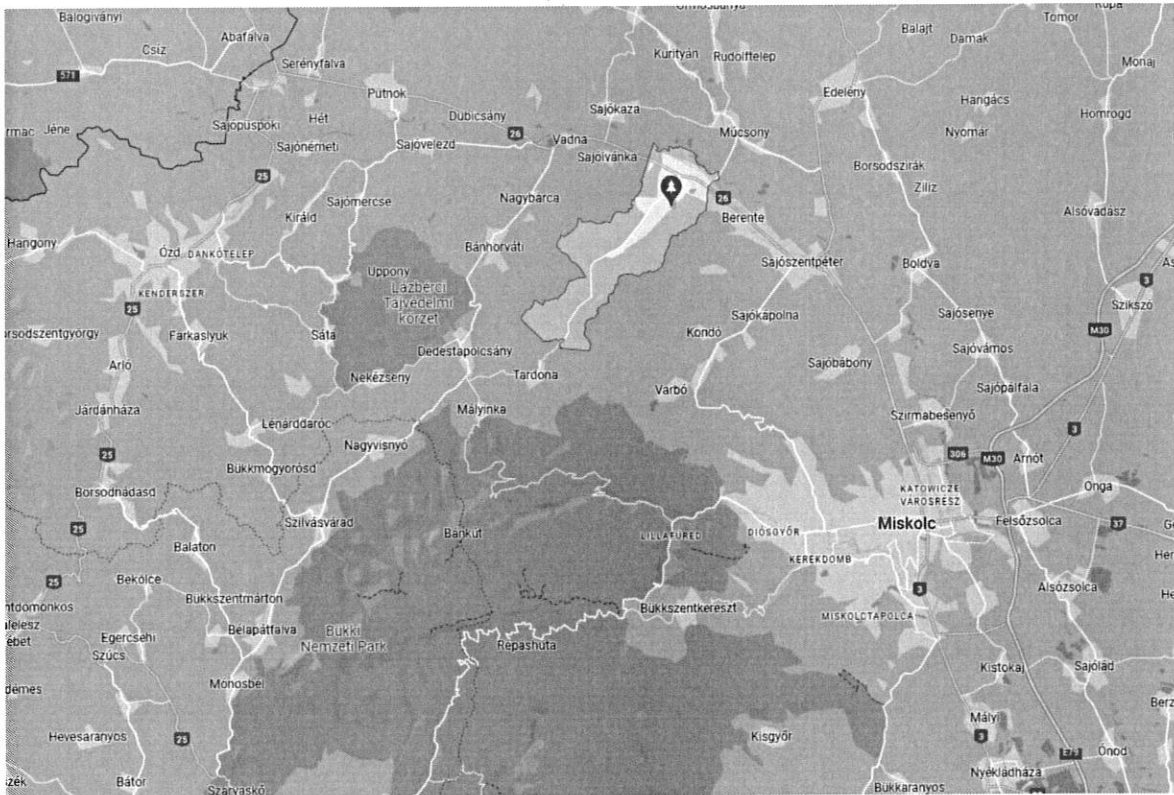
cím : 3825 MISKOLC Dóssa György út 13.

As E-hiteles tulajdoni lap 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.

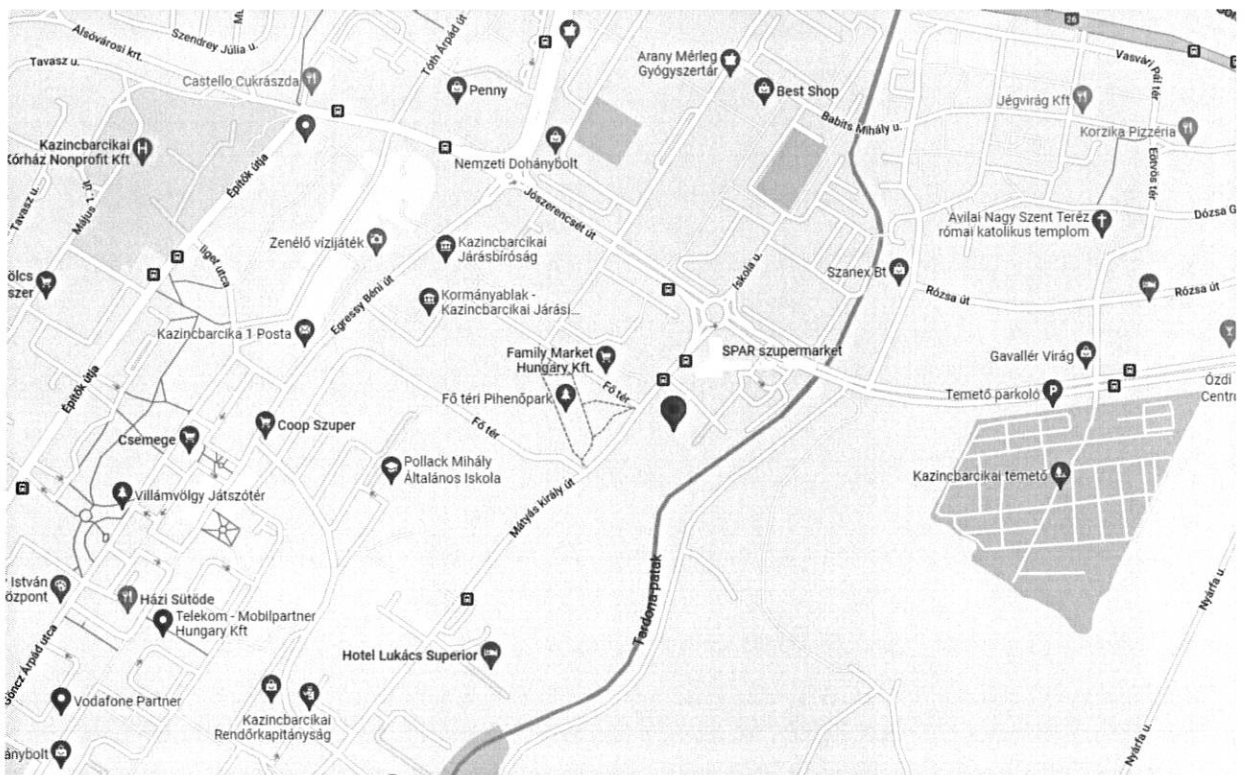
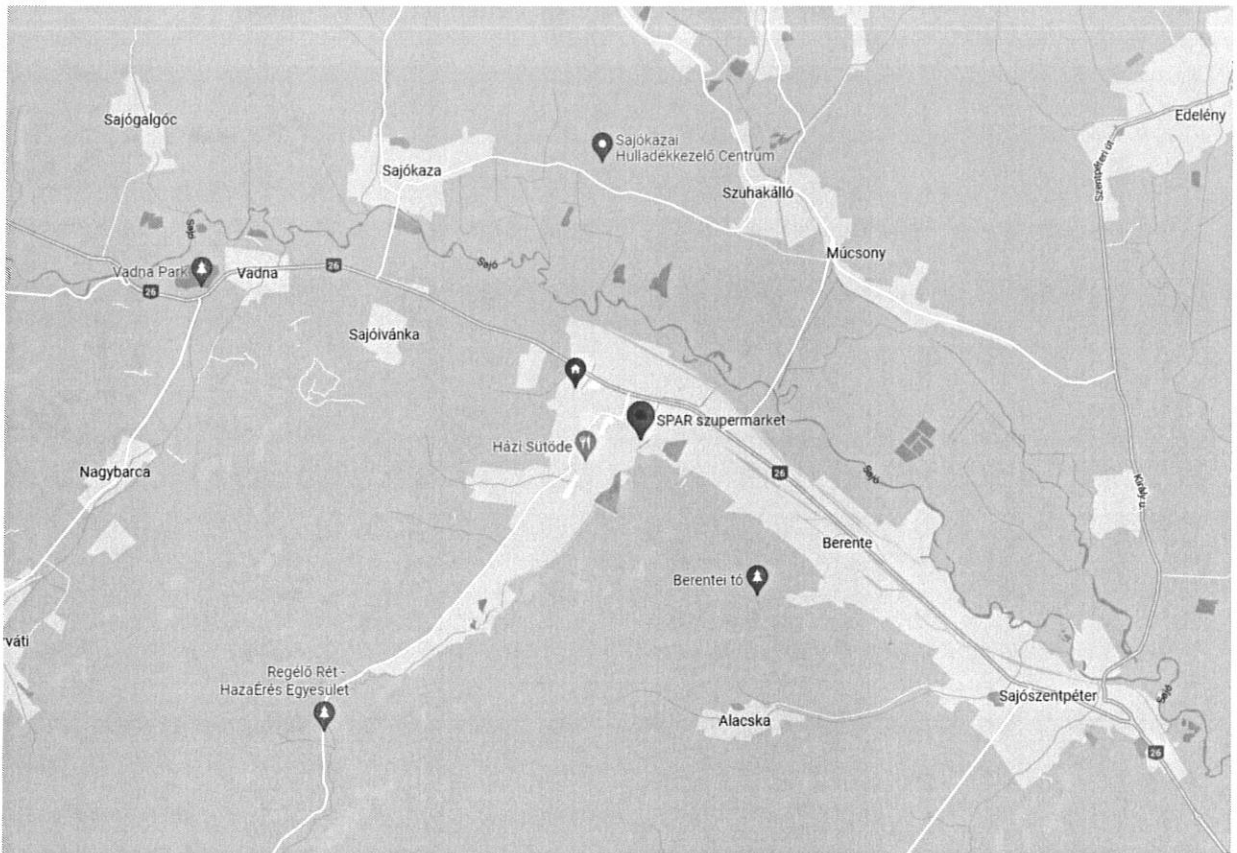
TULAJDONILAP VÉGE

Térképek

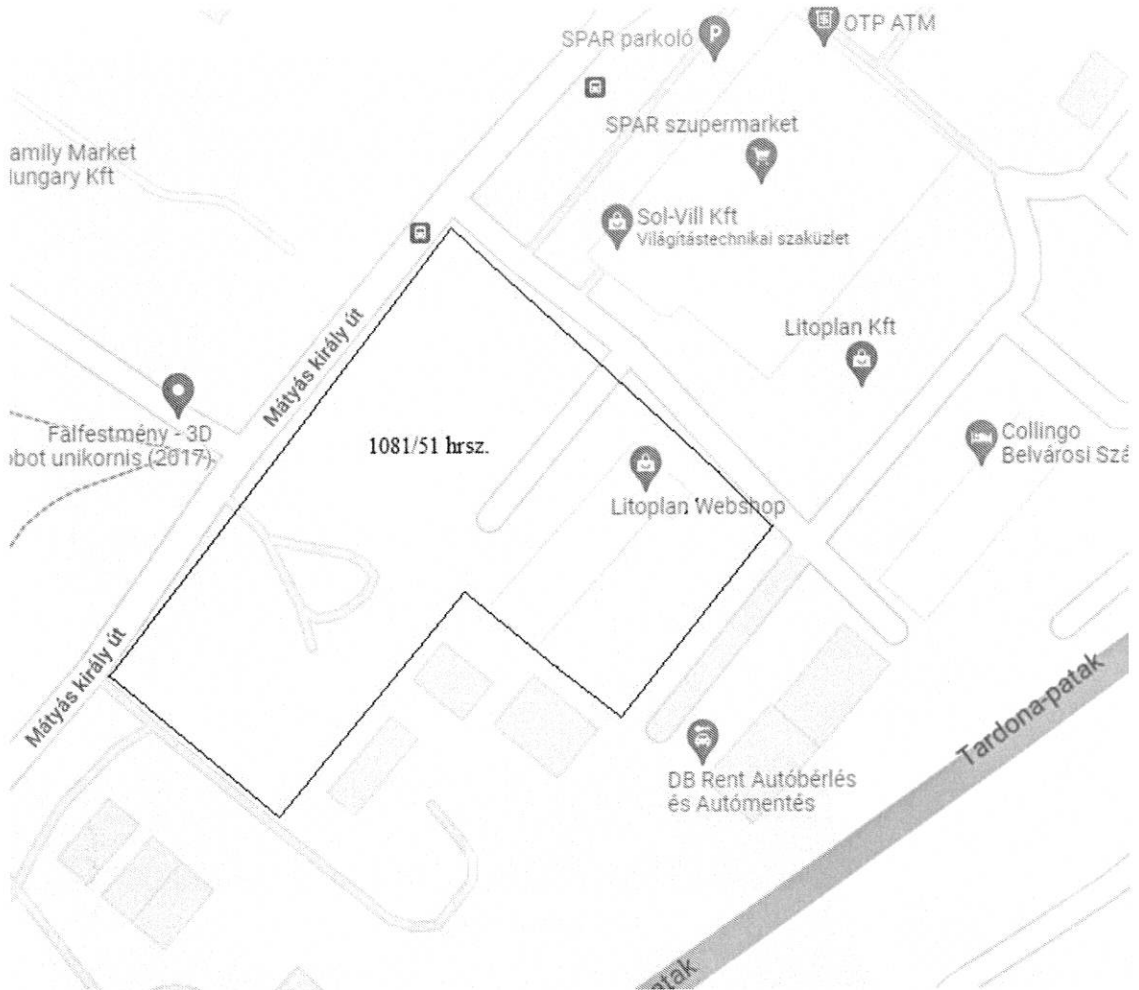
Cím: 3700 Kazincbarcika, belterület 1081/51 hrsz.



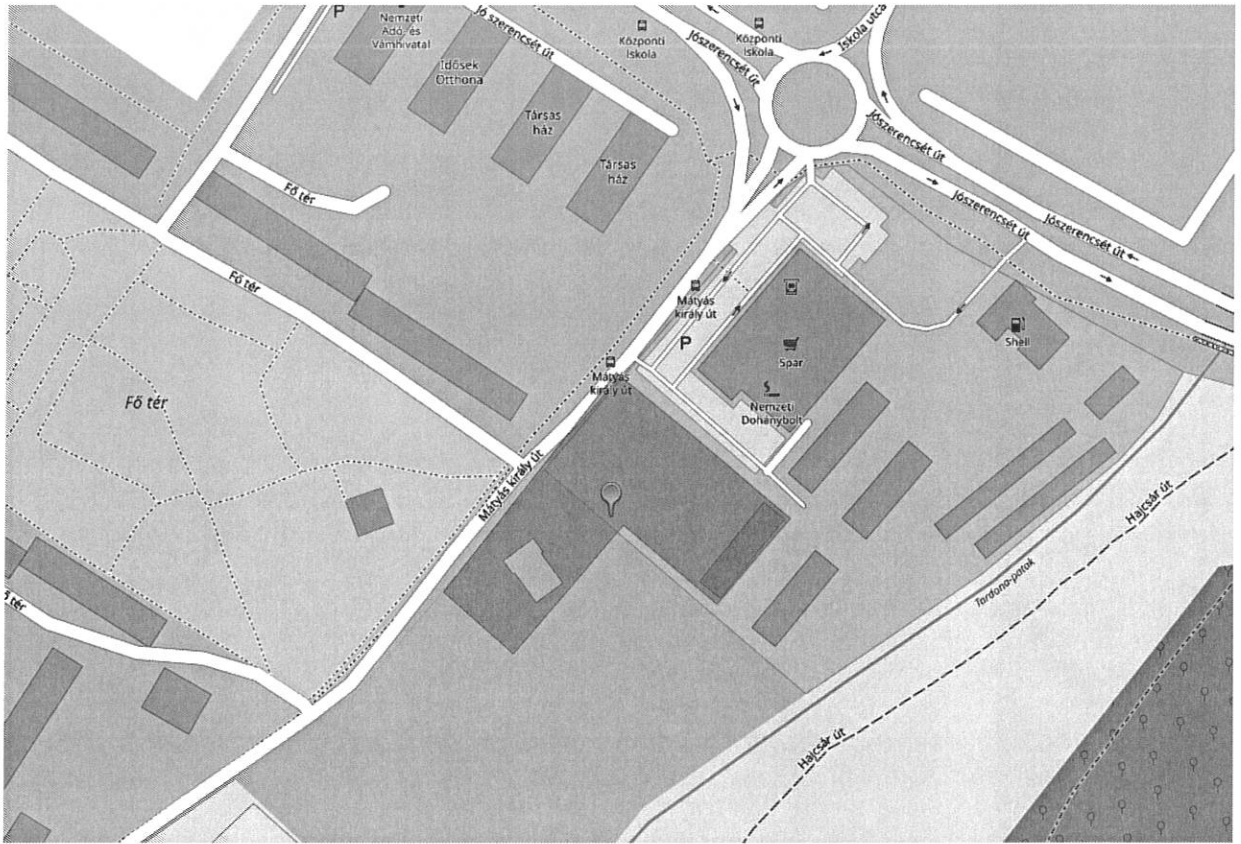
Google Maps térkép



Google Maps térkép



Google Maps térkép és műholdkép



KIRA térkép

Földhivatali térképkivonat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

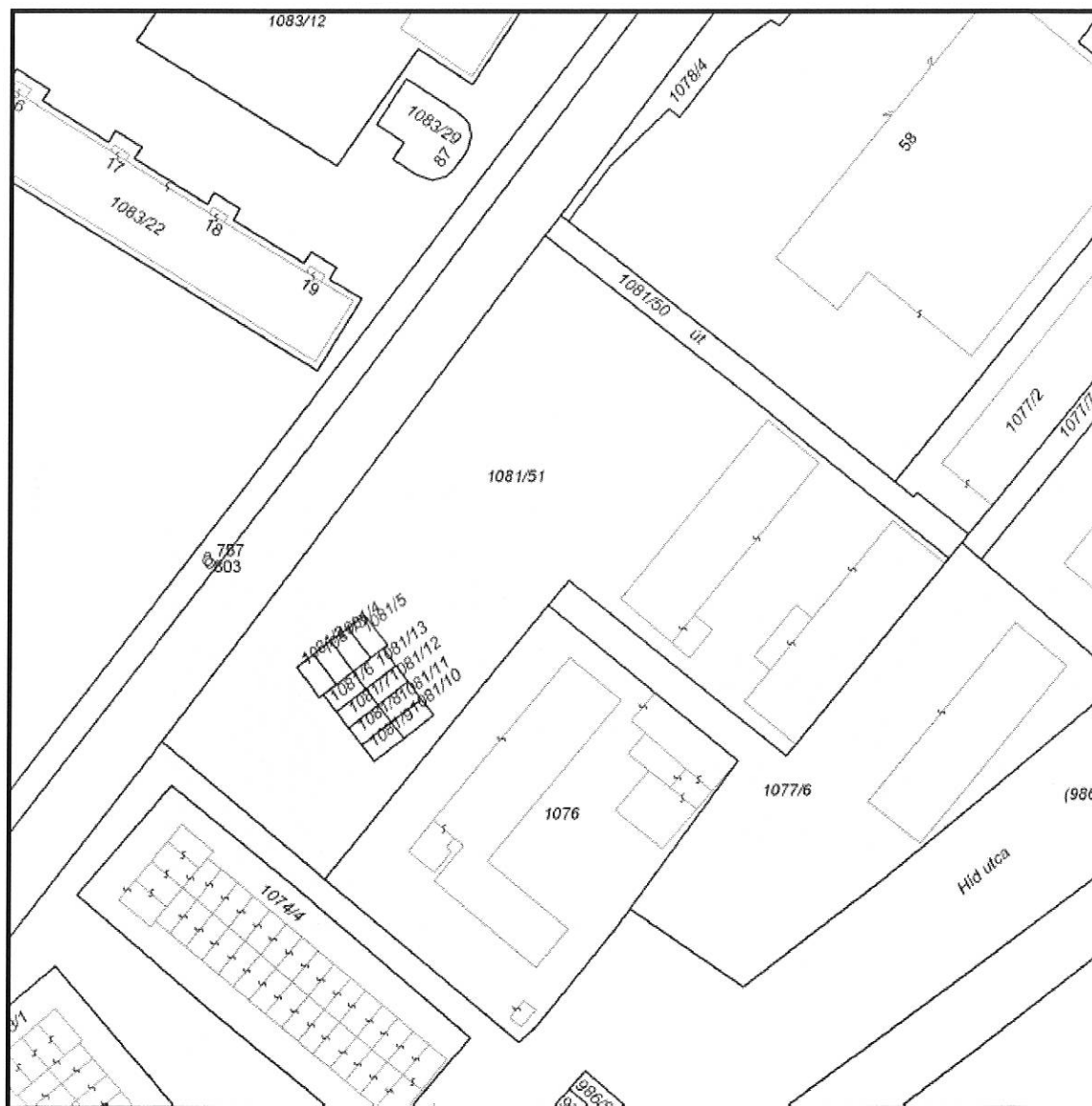
2022.06.24 11:23:03

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 1081/51

Megrendelés szám: 7/921/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 23116270002022



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

Fényképfelvételek



Ingatlanhoz vezető út



Ingatlan környezete 1.kép



Ingatlan környezete 2.kép



Az ingatlan I. sz. építménye



Az ingatlan II. sz. építménye



Kapu és bejárat az építményekhez



Udvar

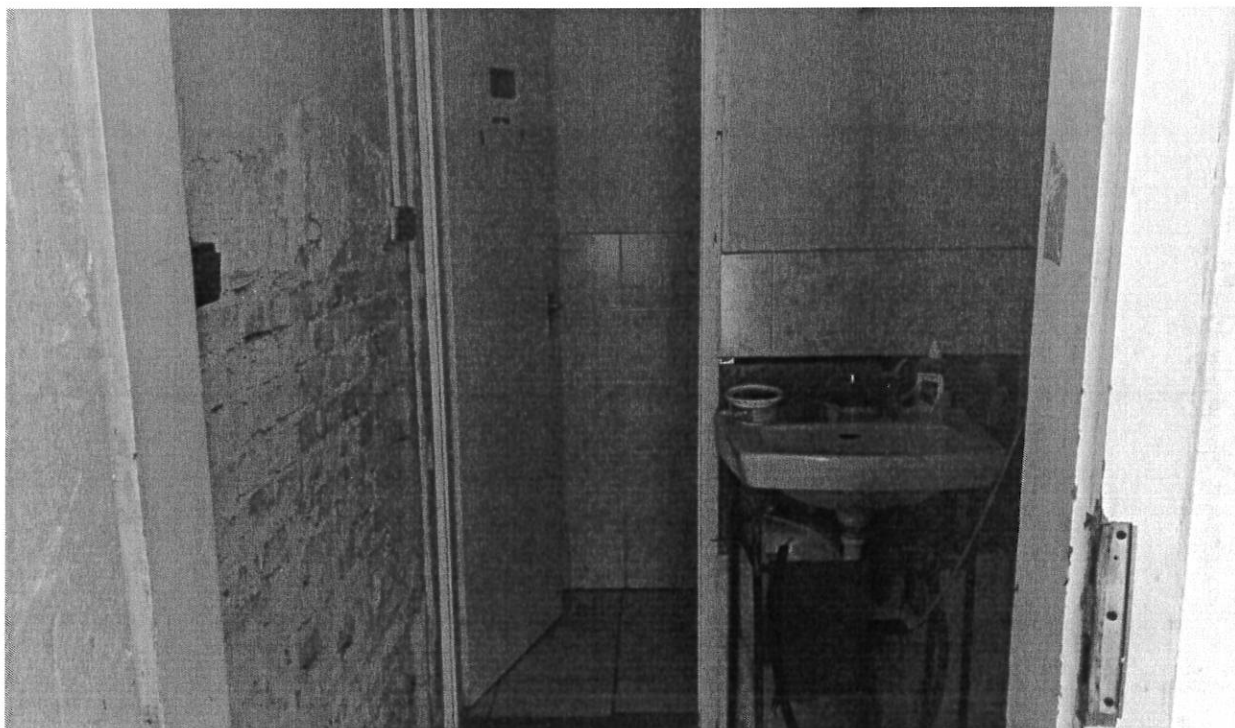


I. sz. építmény front

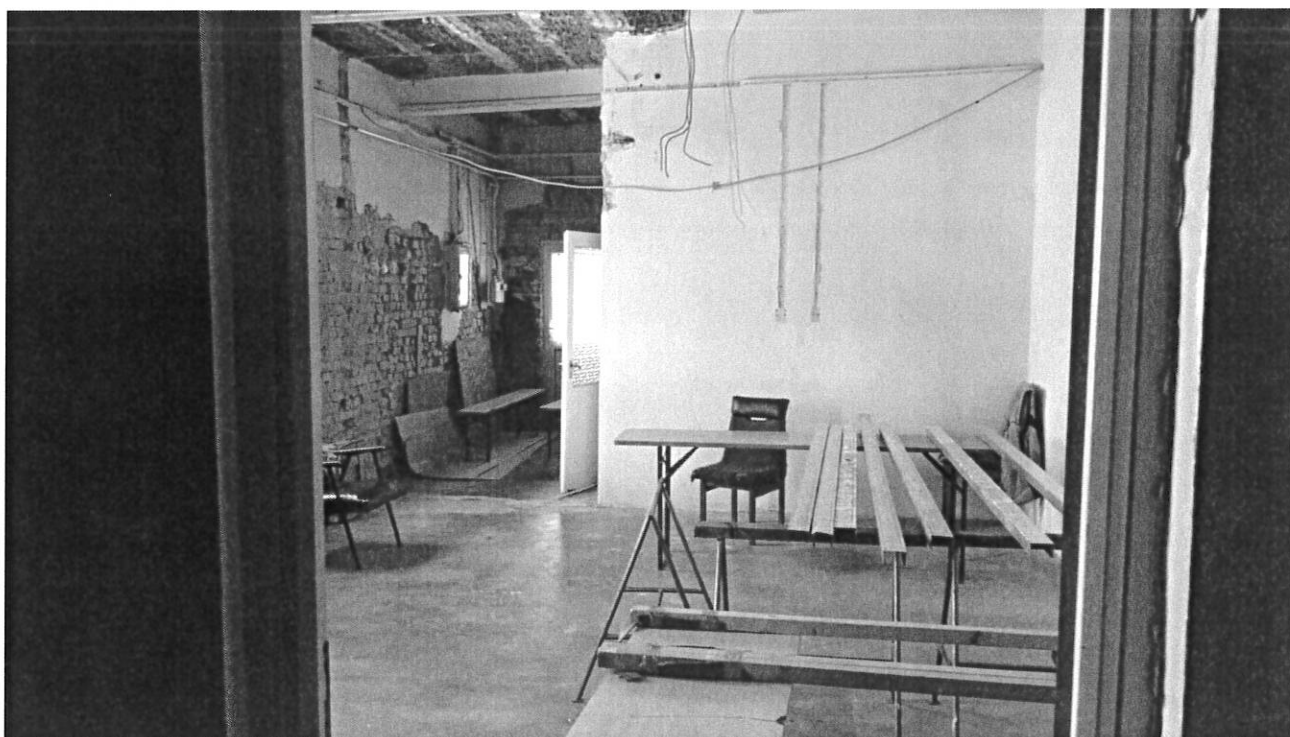
I. sz. építmény helyiségei



Iroda



Vizesblokk



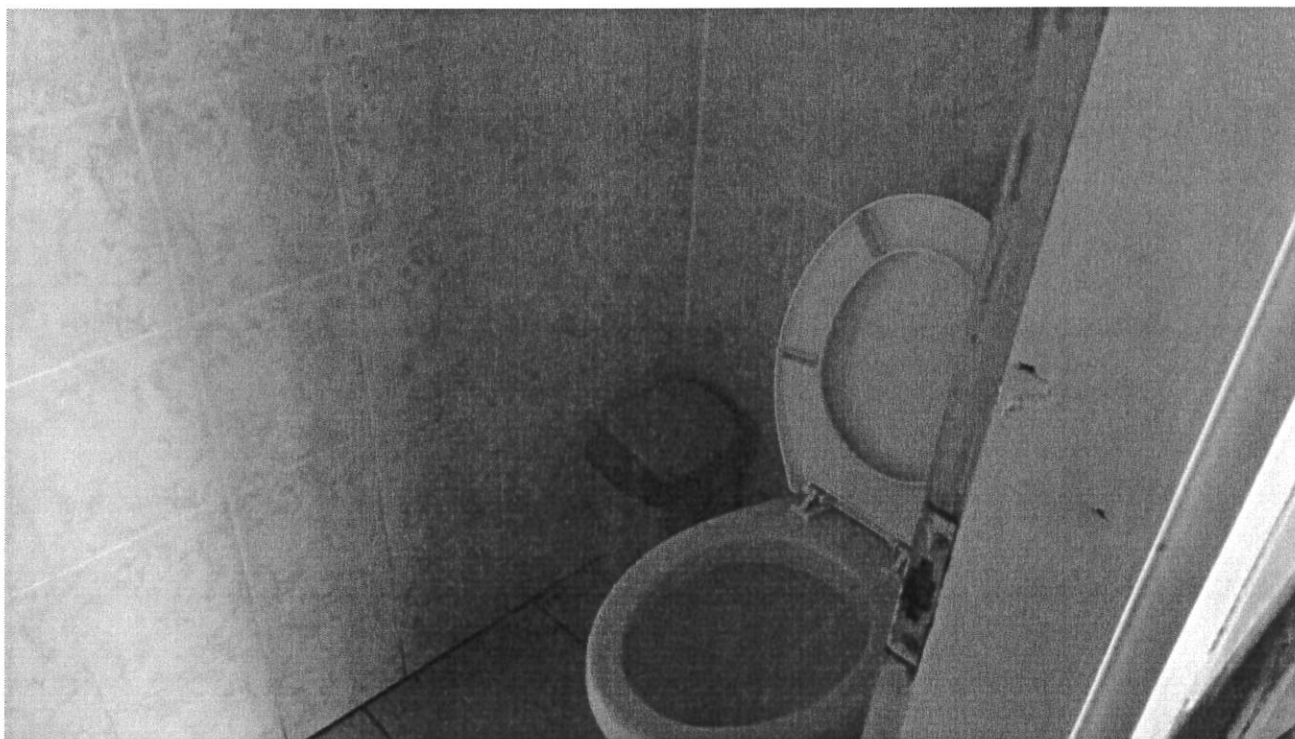
Raktár



Öltöző



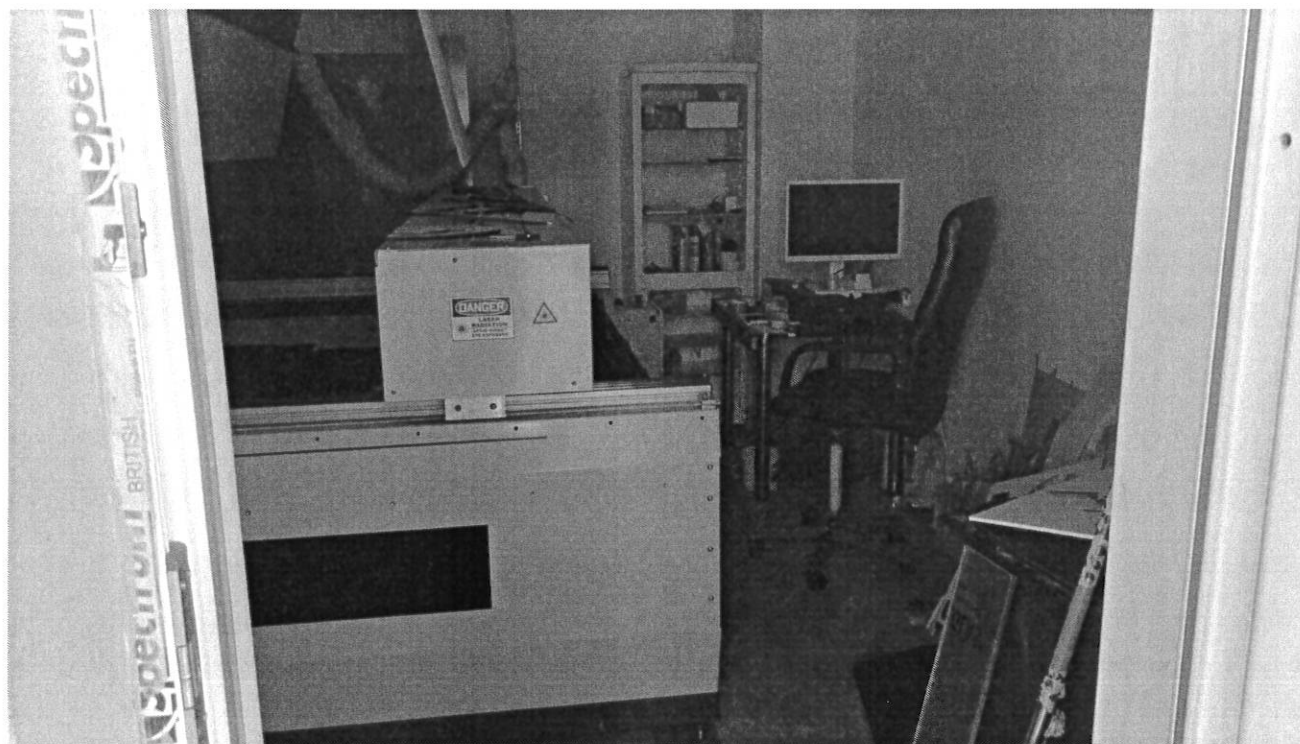
Felújításra szoruló mennyezet



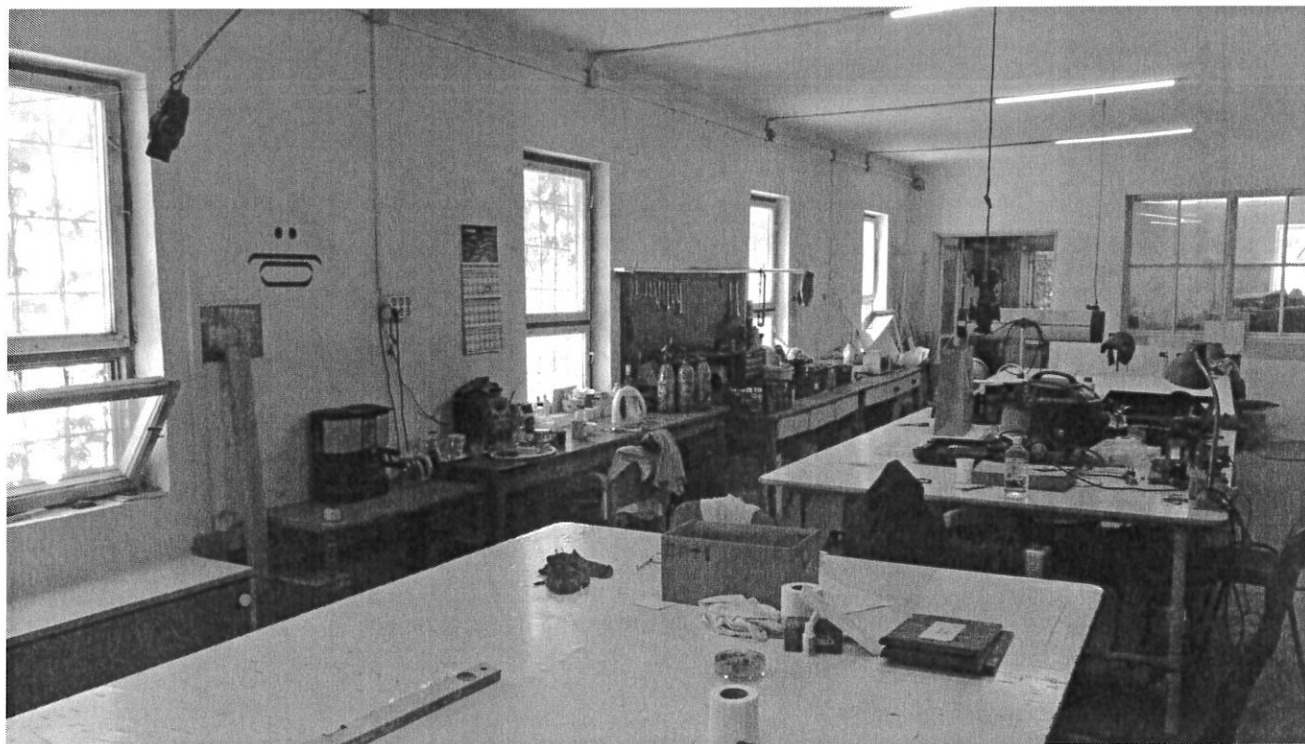
WC



Raktár



Iroda



Asztalos műhely



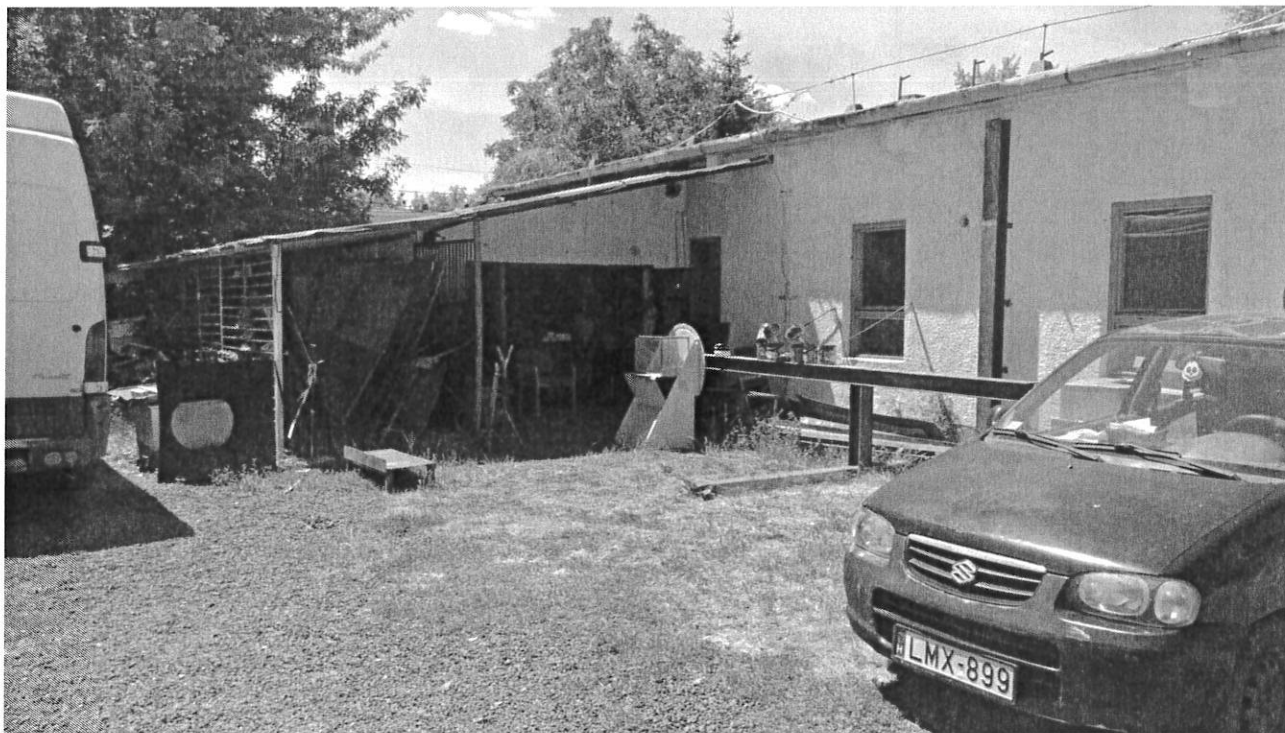
Lakatos műhely



II. sz. építmény front



II. sz. építmény a Mátyás király út felől



A II. sz. építményhez kapcsolódó garázs



A II. sz. építményhez kapcsolódó külső terasz

II. sz. építmény helyiségei



Terem (söröző)



Nagyterem



Vizesblokk WC 1.kép



Vizesblokk WC 2.



Vizesblokk WC 3.kép



Ideiglenes villamos vezetékelés



Raktár 1.kép



Raktár 2.kép



Raktár 3. kép



Építmény oldalfala

