

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **műterem**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Egressy Béni út 48.tetőtér**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1097/9/A75**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: - m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 77 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 77 m²
Bérbe adható összes területek: 77 m²
Közmű-ellátottság: **összközmű**
Jelenlegi funkció: **használaton kívüli**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Ingatlan forgalmi értékének megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, hozam alapú**
Értékelés fordulónapja: **2020.03.17**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **5.400.000. -Ft,**
azaz Ötmillió-négyszázezer forint

Ózd, 2020.03.18.

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


Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97. Kft

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Barcika Szolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megbízta az ARCHINVEST 97. Kft-t a **1097/9/A/75 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 48.tetőtér alatti, 1/1 tulajdoni hányadú műterem megnevezésű ingatlan értékelésével.**

Az értékbecslést Nyalka Antal ingatlan értékbecslő készítette el.

1. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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.

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.

A becslés során szakértőnek kiemelt figyelmet kell fordítania az alábbi tényezőkre:

- A hosszú távú értékállandóság kockázata;
- A felhasznált piaci és egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat;
- A követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek (pl. állag- és vagyónvédelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.17. Szemlén jelen volt: Fehér László és az értékbecslő.

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

Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap,
Alaprajz

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.03.16.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1097/9/A/75
Megnevezése	:	műterem
Terület	:	77 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgálat, egyéb	:	nincs

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika B.A.Z – megye középső részén, Miskolc megyei jogú várostól kb. 20 km-re, a Bükk hegység északkeleti lábánál fekszik, a Sajó folyó völgyében. Iparváros, a hazai vegyipar egyik központja. Gyorsan növekvő ipai szerepköre során és a várossá válás után kiterjedt, észak-déli irányban hosszan elnyúló munkaerő – vonzáskörzetet alakított ki. A településen működő híres BORSODCHEM ZRT. nagyszámú munkalehetőséget jelent, ezért az ingatlanok iránt élénk a kereslet.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Kazincbarcika belterületén, a város központjában, a város főutcájában, a sétálló utcában, az Egressy Béni utcában, ferkventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet+részben tetőtér tagolódású, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház tetőterében található műterem. Az épület földszintjén üzlete, az emelete lakások kerültek kialakításra. A társasház lapostetős bitumenes lemezfedéses. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fém szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. Padló burkolata parketta és mozaiklap, elhasználódott állapotban. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltató által biztosított.

A műterem műszaki állapota gyenge-elhasználódott.

3. Értékelés

3.1 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, 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 (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 értékbecsélyesítő 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 **2020.03.17.** 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.

3.2 Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül két módszert alkalmaztuk.

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.

Mínél 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,
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

3.3 Érték meghatározás

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:

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 48. tetőtér., Hrsz.: 1097/9/A/75

Piaci összehasonlító módszer

Cím / azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Egressy Béni út 48. tetőtér	Kazincbarcika, Pálfi László út		Makolc		Múcsony			
Korrekciós modell		Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² :									
Felépítmények össz. bruttó ter., m ²	77	55		140		150			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületátolmány nagyság miatti korr.	77	55		140		150			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételiár		7 500 000 Ft	-15,0%	14 900 000 Ft	-15,0%	18 000 000 Ft	-15,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árnindex		linálat:2020		linálat:2020		linálat:2020			
Fajlagos ára (Ft/m ²)		115 909		90 464		102 000		0	
Ehelyezkedés	Vároa központ	A vároa központja		Belváros	-10,0%	Központ	-5,0%		
Energia ellátás (közmű + energia)	összközmű	összközmű		összközmű		összközmű			
Beépítés súlyozása									
Beépítettség hányad	0%								
Beépíthetőség	0%								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója: fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítávolság, egyéb fontos szempontok	Az értékel ingatlan földszint - 3 emelet-részben tetőtér tagolódású, G lépcsőházas, téglá falazatú térsásház tetőterében található műterem. Az épület földszintjén üzletet, az emeletek lakások kerültek kialakításra. A térsásház lepusztult bűmenes tetőfedéses. Külső homlokzata kőporca vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fém szerkezettel ablakok, kétrétegű üvegezéssel gyenge műszaki állapotban. Padló burkolata parketta és mozaiklap, elhasznált állapotban. Fűtés és melegvíz ellátás látnászorgató által biztosított. A műterem általános műszaki állapota gyenge-elhasználódott.	Jó állapotú üzlet helyiség. Fűtése távhős. Riasztóval ellátott.		2001-ben épült, perce+2 emelet tagolódású épület fűtését kombi gázkazán biztosítja.		Felújított hőszigetelt, riasztóval, kábelrel ellátott üzlethelyiség.			
Felépítmények fizikai állapota alapterületi eltérés miatt:	gyenge-elhasználódott	jó	-30,0%	jó	-30,0%	jó	-30,0%		
Egyéb korrekció:			-10,0%		10,0%		10,0%		
Korrigált fajlagos ár	69 790 Ft	69 545 Ft	-40,0%	63 325 Ft	-30,0%	76 500 Ft	-25,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-40%	ok	-30%	ok	-25%	ok	0%
Piaci összehasonlítóon alapuló érték:	5 373 842 Ft								az adatot a számítás nem veszi figyelembe

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

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1097/9/A/75 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 48. tetőtér szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

5.400.000.-Ft.

azaz Ötmillió-négyszázezer forint.

Hozamszámításon alapú érték meghatározás

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:

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 a hozamszámításon alapuló érték.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan		1. össz.	korr.	2. össz.	korr.	3. össz.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Egressy Béni út 48.		Kazincbarcika		Kazincbarcika		Sajókeresztúr	
Bérbeadó terület, m ²	77		57		50		70	
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó			2 105	6,2	1 780	5,2	1 142	3,4
Tranzakció dátuma			kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%
Elhelyezkedés	központ		központ		központ		központ	
Műszaki állapot	gyenge		jó	-20%	jó	-20%	jó	-20%
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület				-10%		-10%		
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 043	3,1	1 263	-40%	1 068	-40%	799	-30%
Korrekció engedélyezése				-40%		-40%		-30%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	műterem						
Funkció	műterem						
Fizikai állapot	gyenge						
Nettó terület, m ²	77						
Nettó terület, m ²		77					
Bérbeadható terület, m ²	77						
Bérbeadható terület, m ²		77					
Bérelti szerződés lejárata, év							
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 043			0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,1						
Kéhasznátság, ‰	50						
Behajtási veszteség, ‰	1						
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	472 229	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év		472 229					
Ingatlan adó, Ft/m ² /év							
Ingatlan adó, Ft/év	0			0	0	0	0
Biztosítási költség, ‰* (2-5‰)	2						
Biztosítási költség, Ft/év	27 720			0	0	0	0
Felújítási költségalap, ‰*	0,2						
Felújítási költségalap, Ft/év	27 720			0	0	0	0
Karbantartási költség, ‰**	1						
Karbantartási költség, Ft/év**	4 722			0	0	0	0
Management díj, árbevétel ‰-ban	1						
Management díj, Ft/év	4 722			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	64 885			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		64 885					
Eredmény, Ft/év	407 344	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		407 344					
Tőkésítési ráta, ‰		12					
Piaci érték, Ft	3 394 534	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	44 085	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft		3 000 000					
Piaci érték összesen, Ft/m ²		38 961					
*Ft/km ² /év orvultatott építési költség, Ft/m ²	130 000						
*Ft/km ² /év orvultatott építési költség, Ft	11 560 000	0	0	0	0	0	0

Aktuális Ft/EUR árfolyam

340

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1097/9/A/75 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 48. tetőtér szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.000.000.- Ft.

azaz Hárommillió forint.

4. Forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el.

Mindezek eredményeként a 1097/9/A/75 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 48. tetőtér szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

5.400.000.- Ft

azaz Ötmillió-négyszázezer forint.

A megállapított forgalmi érték a 27%-os ÁFA-t nem tartalmazza.

Ózd, 2020.03.18.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 7608
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-7-05
Telefon: (06) 48-570-260
Nyálka Antal
Ingatlan értékelő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
műterem	51,73	100%	51,73
tároló	15,43	100%	15,43
tároló	1,95	100%	1,95
közlekedő	3,56	100%	3,56
fürdőszoba	3,2	100%	3,20
WC	1,13	100%	1,13
összesen:	77,00		77,00
összesen kerekítve:	77,00		77,00



3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út
48.tetőtér.hrsz.: 1097/9/A/75



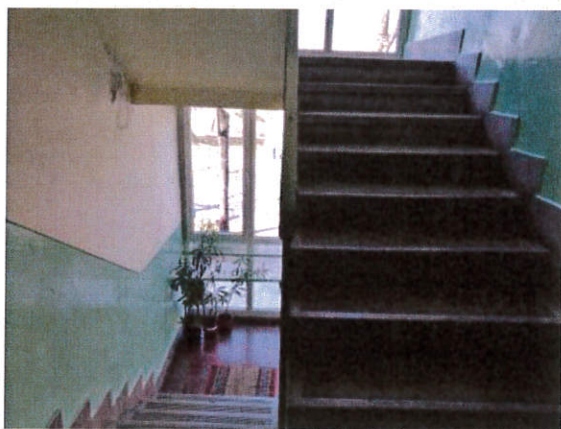
Hátsó homlokzat



Útcakép



Lépcsőház bejárata



Lépcsőház



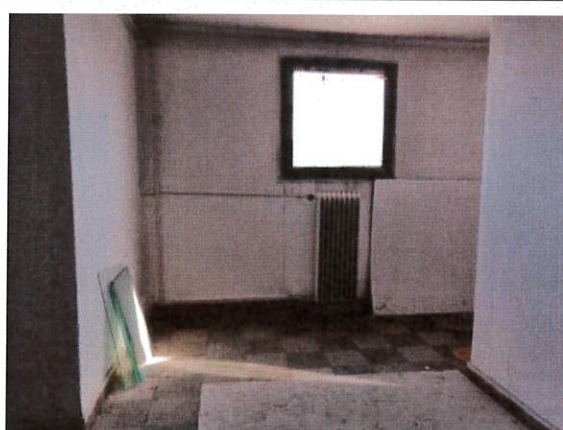
Bejárati ajtó



Közlekedő



WC



Tároló



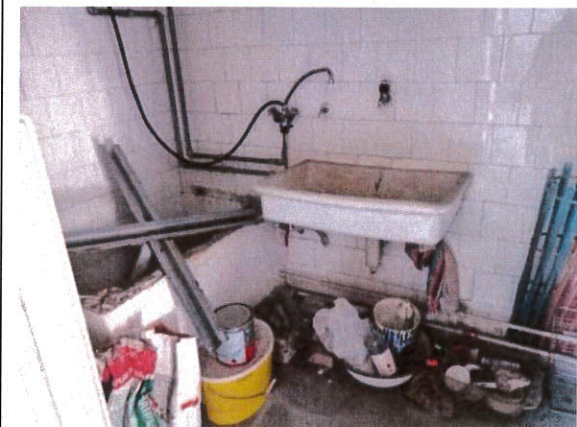
Műterem



Műterem



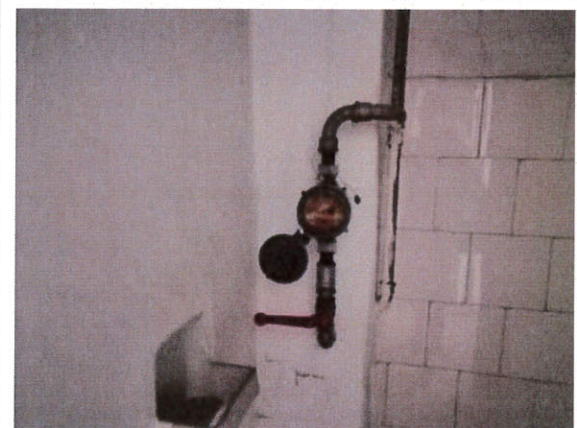
Konvektor a szobában



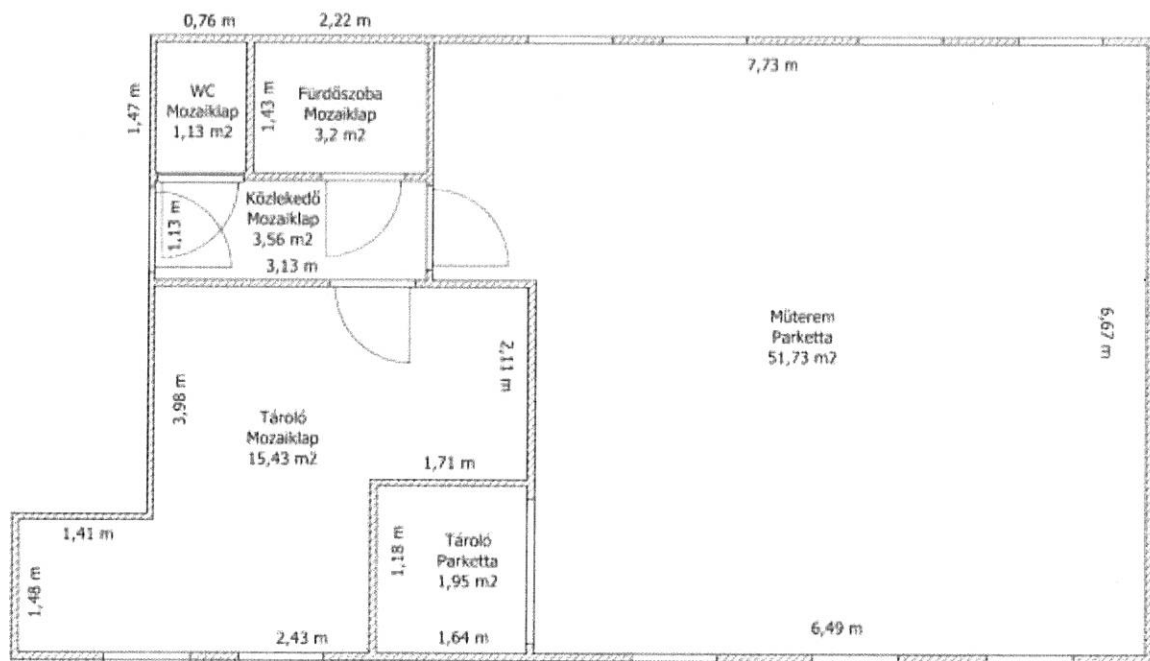
Fürdőszoba



Villanyóra helye



Vízóra



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	974VHC (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István tér 53/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12397/2020

2020.03.16

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1097/9/A/75 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Egressy Béni út 48. tetőtér. "felülvizsgálat alatt"

H.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szeméi hányad	tulajdoni hányad
megnevezés	m ²	egész/Éfél		
szókezes	77	0 0	133/10000	önkormányzati
Bejegyzés határozat: 33009/2014.03.11				

2. bejegyzés határozati: 37915/1990.04.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alsó pító okiratban meghatározott helyiségek.

H.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 39389/1991.05.24
jogcími jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Pó tér 4.
törzsszáma: 15726456

H.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

ajdoni lap

nyitító erővel nem rendelkezik

