

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Építők útja 42.3/15.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1136/25/A/63**

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: 50 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 50 m²
Bérbe adható összes területek: 50 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: **3.500.000. -Ft,**
azaz Hárommillió-ötszázezer forint

Ózd, 2020.03.18.

ARCHINVEST 97. KFT.
Készítette: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3609 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefón: (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 1136/25/A/63 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás 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 vagyoni védelem)

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	:	1136/25/A/63
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	50 m ²
Tulajdonos bejegyezten	:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgalom, 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 – vonzaskörzetet 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 nyugati szélén, kevésbé ferkventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, közbenső lépcsőházában a 3. emeleten található 2 szobás lakás. Az épület nyeregvetésű, cserépfedéses. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. A lakás alaprajzi elrendezése egyszerű. Padló burkolata parketta és mozaiklap, elhasználódott állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan víz, gáz és villany közművel rendelkezik.

A társasház összközművel ellátott.

A lakás általános 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 beszerezett, 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 felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező 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 **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 alkalmaztunk.

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.

3.3 Értékmeghatározás

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, Építők útja 42.3/15., Hrsz: 1136/25/A/63

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15.	Kazincbarcika		Kazincbarcika, Május 1 út		Kazincbarcika, Építők útja			
Korrektíós modell		Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció
Telek területe m ² :									
Felépítmények össz. bruttó ter., m ²	50	42		45		38			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.	50	42		45		38			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételár		5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		linálat:2020		linálat:2020		linálat:2020			
Fajlagos ár (Ft/m ²)		115 714		129 000		116 053		0	
Ehelyezkedés	Település szél	A város központja		A város központja		A város központja			
Energia ellátás (közmű + energia)	víz, villany, gáz	beszélközmű		beszélközmű		beszélközmű			
Beépítés súlyozása									
Beépítettségi 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, feasztávltság, egyéb fontos szempontok	Az értékelt ingatlan pinco + földszint + 3 emelet tagolódású, téglá falazatú társasház 3. emeletén található 2 szobás lakás. Az épület nyeregigébe. Külső homlokzata kőporca, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kátráfegyű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan víz, gáz és villany közművel rendelkezik. A lakás általános műszaki állapota gyenge-ehasználódott.	Földszint+4 emelet tagolódású, téglá falazatú társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távhő által megoldott, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.		Földszint+4 emelet tagolódású, téglá falazatú társasház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek.		Földszint+3 emelet tagolódású, téglá falazatú társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota	gyenge-ehasználódott	felújítandó	-15,0%	közepes	-25,0%	közepes	-25,0%		
alapterületi eltérés miatt			-5,0%		-5,0%		-10,0%		
Egyéb korrektció: melegvíz ellátás hiánya miatt			-10,0%		-10,0%		-10,0%		
kormforokozat miatt			-10,0%						
Korrigált fajlagos ár	70 219 Ft	69 429 Ft	-40,0%	77 400 Ft	-40,0%	63 829 Ft	-45,0%	0 Ft	0,0%
Korrektció engedélyezése			-40%		-40%	ok	-45%	ok	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	3 510 959 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 1136/25/A/63 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

3.500.000.-Ft.

azaz **Hárommillió-ötszázezer 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. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m ²	50	52		39		35		
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		865	2,5	1 795	5,3	2 000	5,9	
Tranzakció dátuma		kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	
Elhelyezkedés	település széle	központ		központ		központ		
Műszaki állapot	gyenge	közepes	-20%	jó	-25%	jó	-25%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 024	3,0	606	-30%	1 167	-35%	1 300	-35%
Korrekció engedélyezése				-30%		-35%		-35%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció	Lakás							
Fizikai állapot	gyenge							
Nettó terület, m ²	50							
Nettó terület, m ²				50				
Bérbeadható terület, m ²	50							
Bérbeadható terület, m ²				50				
Bérelti szerződés lejárat, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 024			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,0							
Kihasznátság, %	40							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralízzható bérelti díj, Ft/év	239 616	0	0	0	0	0	0	0
Ralízzható bérelti díj, Ft/év				239 616				
Ingatlan adó, Ft/m ² /év								
Ingatlan adó, Ft/év	0			0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2							
Biztosítási költség, Ft/év	15 000			0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási költségalap, Ft/év	15 000			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	2 396			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	2 396			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	34 792			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				34 792				
Eredmény, Ft/év	204 824	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				204 824				
Tőkésítési ráta, %				13				
Piaci érték, Ft	1 575 567	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	31 511	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				2 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				40 000				
*Ft:skálához avulmányozott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Ft:skálához avulmányozott építési költség, Ft	7 500 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/25/A/63 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000.- Ft.

azaz **Kettő millió 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 1136/25/A/63 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

3.500.000.- Ft

azaz Hárommillió-ötszázezer forint.

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

Ózd, 2020.03.18.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza. hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-08
Telefon: (06) 48-570-260

Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

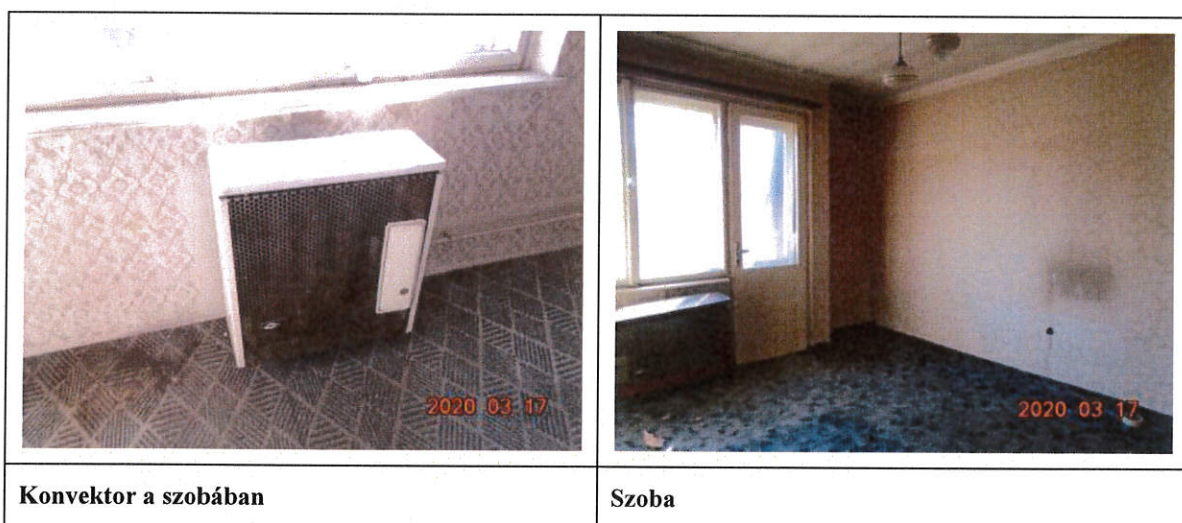
MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

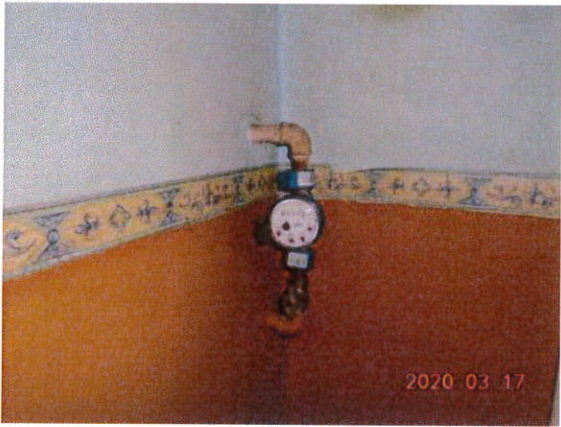

Helyiséglista

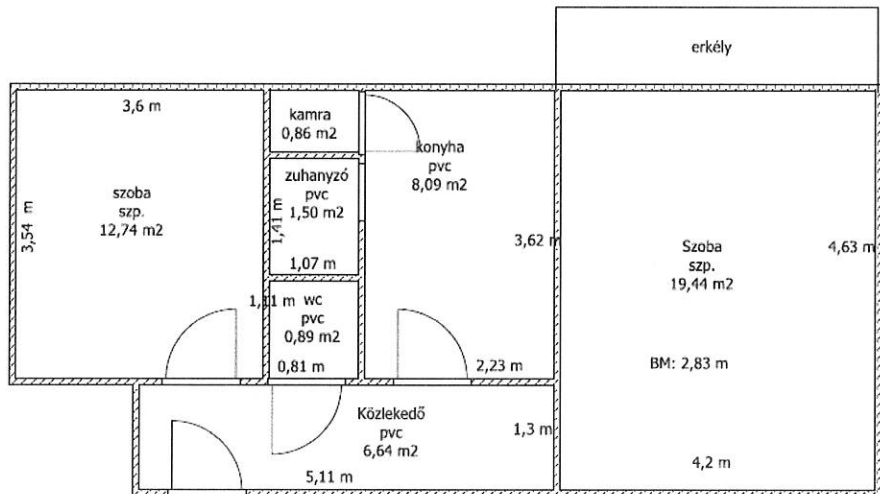
Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
szoba	12,74	100%	12,74
közlekedő	6,64	100%	6,64
WC	0,89	100%	0,89
zuhanyzó	1,5	100%	1,50
kamra	0,86	100%	0,86
konyha	8,09	100%	8,09
szoba	19,44	100%	19,44
összesen:	50,16		50,16

	 <p>2020 03 17</p>
<p>3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.3/15.hrsz.: 1136/25/A/63</p>	<p>Utcakép</p>
 <p>2020 03 17</p>	 <p>2020 03 17</p>
<p>Utcakép</p>	<p>Bejárati ajtó</p>
 <p>2020 03 17</p>	 <p>2020 03 17</p>
<p>Közlekedő</p>	<p>Közlekedő</p>



 <p>2020 03 17</p>	 <p>2020 03 17</p>
Fürdőszoba+WC	Konvektor a konyhában
 <p>2020 03 17</p>	 <p>2020 03 17</p>
Kamra	Fürdőszoba
 <p>2020 03 17</p>	 <p>2020 03 17</p>
WC	Gázóra

 A photograph of a water meter mounted on a wall. The meter is black with a white dial and is connected to copper pipes. The wall is white with a decorative border. A red date stamp '2020 03 17' is visible in the bottom right corner of the image. <p>2020 03 17</p>	 A photograph of an electrical meter rack. It contains several meters and switches mounted on a metal frame. A red date stamp '2020 03 17' is visible on the left side of the image. <p>2020 03 17</p>
<p>Vízóra</p>	<p>Villanyóra</p>



TAKARNEI v.5.2	Felhasználó:	974YHC (KIKpés)
----------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edecsény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/12904/2020
2020.09.16

KAZINCBARCIKA
Beltérület 1136/25/A/63 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Építők útja 42. 3. emelet. ajtó:15.			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	esetlegi hányad
nagyságára	m ²	egész/Egk	tulajdoni
lakás	50	0	0
Bejegyző határozat: 999955/1996.02.05			örökösnyelvi
2. bejegyző határozat: 35723/1995.05.29			
Társasház			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.			

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 35723/1995.05.29			
jogcími eredeti felvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.			
törzsszáma: 15728456			
III. RÉSZ			
VEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
TULAJDONI LAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

