

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Május 1.út 16.2/8.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1138/8/A/20**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: - m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 25 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 25 m²
Bérbe adható összes területek: 25 m²
Közmű-ellátottság: víz
Jelenlegi funkció: **használaton kívüli**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Ingatlan forgalmi értékének megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, hozam alapú**
Értékelés fordulónapja: **2020.03.10**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **2.300.000. -Ft,**
azaz Kettőmillió-háromszázezer forint

Ózd, 2020.03.11

Készítette:

ARCHINVEST 97. Kft.
székhely: 3664 Mánfa, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 144670542-03
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 **1138/8/A/20 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 16 . 2/8.szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás megnevezésű ingatlan értékelésével.**

Az értékebecslést Nyalka Antal ingatlan értékebecslő 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: 2020.03.10. Szemlén jelen volt: Fehér László és az értékebecslő.

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: 2020.02.20.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1138/8/A/20
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	25 m ²
Tulajdonos bejegyezten	:	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 – 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, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, középső lépcsőházában a 2. emeleten található 1 szobás lakás. Az épület nyeregtetős, cserépfedéssel. 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, de a szemle időpontjában a gázóra le volt szerelve. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan csak víz 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 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 értékbecsélyező 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 **2020.03.10** 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.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserk.

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:

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Május 1. út 16.2/8	Kazincbarcika	Adat leírás	Korrekció	Kazincbarcika, Május 1. út	Adat leírás	Korrekció	Kazincbarcika, Építők útja	Adat leírás	Korrekció
Korrekciós módell										
Telek területe m ² :			42		45			38		
Felépítmények össz. bruttó ter., m ²	25		42		45			38		
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.	25		42		45			38		
roda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete										
roda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálati ár / vételár			5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	4 900 000 Ft	-10,0%	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex			kínálat:2020		kínálat:2020		kínálat:2020	kínálat:2020		
Fajlagos ár (Ft/m ²)			115 714		129 000		115 063	115 063	0	
Elhelyezkedés	Település széli		A város központja		A város központja		A város központja	A város központja		
Energia ellátás (közmű + energia)	víz		összközmű		összközmű		összközmű	összközmű		
Beépítés súlyozása										
Beépítettségi hányad	0%									
Beépíthetőség	0%									
Felépítmények minősége										
Felépítmények jellemző építési éve, jelentős felújítás éve(i), tartalma:	Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, tégla falazatú társasház		Földszint+4 emelet tagolódású, tégla 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, tégla falazatú társasház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek.		Földszint+3 emelet tagolódású, tégla falazatú társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota	gyenge-elhasználódott		felújítandó	-10,0%	közepes	-25,0%	közepes	-25,0%		
Alapterületi eltérés miatt:				15,0%		15,0%		10,0%		
Egyéb korrekció : gázóra , villany és melegvíz ellátás hiánya miatt				-12,0%		-12,0%		-12,0%		
Komfortfokozat miatt				-10,0%		-10,0%				
Korrigált fajlagos ár	93 794 Ft		96 043 Ft	-17,0%	100 620 Ft	-22,0%	84 718 Ft	0 Ft	0,0%	
Korrekció engedélyezése			ok	-17%	ok	-22%	ok	ok	ok	0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	2 344 844 Ft									

az adatot a számítás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1138/8/A/20 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 16. 2/8. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.300.000.-Ft.

azaz Kettőmillió-háromszázezer 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, Május 1. út 16.2/8		Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	25		52		39		35	
Bérleti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó			865		1 795		2 000	
Tranzakció dátuma			kinálat:2020		kinálat:2020		kinálat:2020	
Elhelyezkedés	település széle		központ		központ		központ	
Műszaki állapot	gyenge		közepes		jó		jó	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 131	3,3	735	-15%	1 257	-30%	1 400	-30%
Korrekció engedélyezése								

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	lakás							
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	gyenge							
Nettó terület, m ²	25							
Nettó terület, m ²		25						
Bérbeadható terület, m ²	25							
Bérbeadható terület, m ²		25						
Bérelti szerződés lejárat, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 131			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,3							
Kihasználtság, %	50							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	166 257	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év		166 257						
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	7 500			0	0	0	0	0
Felhajtási költségalap, %*	0,2							
Felhajtási költségalap, Ft/év	7 500			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	1 663			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	1 663			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	18 325			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		18 325						
Eredmény, Ft/év	147 932	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		147 932						
Tőkésítési ráta, %		11						
Piaci érték, Ft	1 344 835	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	53 793	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft		1 000 000						
Piaci érték összesen, Ft/m ²		40 000						
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	3 750 000	0	0	0	0	0	0	0

Aktuális Ft/EUR árfolyam

340

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1138/8/A/20 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 16. 2/8 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

1.000.000.- Ft.

azaz Egymillió 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 1138/8/A/20 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 16. 2/8. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.300.000.- Ft

azaz Kettőmillió-háromszázezer forint.

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

Ózd, 2020.03.11.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Ózd, Gyár út 17.
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
11446705-2-05
Nyálka Antal
Tel.: 48/570-260
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
szoba	18,14	100%	18,14
főzőfülke	1,78	100%	1,78
előtér	2,4	100%	2,40
fürdőszoba	3,17	100%	3,17
összesen:	25,49		25,49
összesen kerekítve:	25,00		25,00



3700 Kazincbarcika, Május 1út.16.2emelet 8.hrsz.:
1138/8/A/20

Hátsó homlokzat



Utcakép

Lépcsőház bejárata



Lépcsőház

Bejárati ajtó



Előtér



Főzőfülke



Főzőfülke



Fürdőszoba+ wc



Szoba



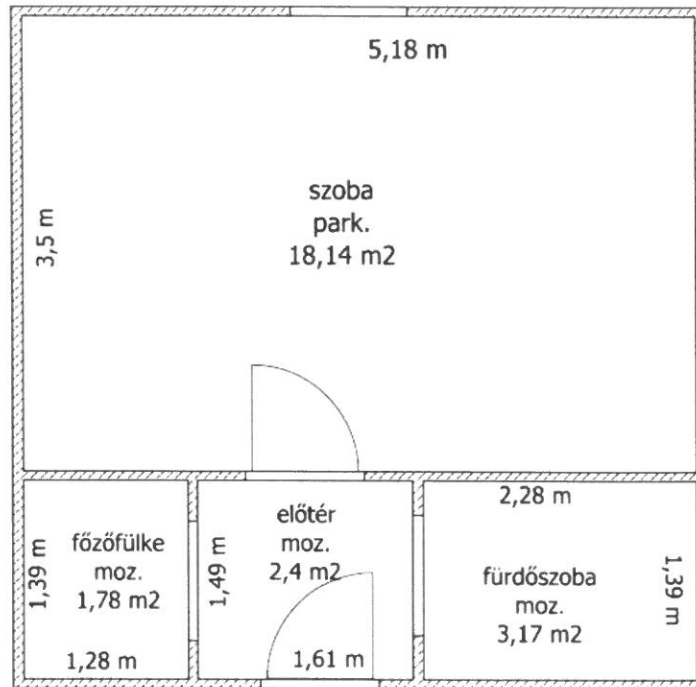
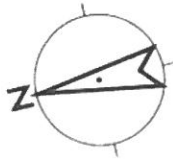
Konvektor a szobában



Vízóra



Villanyóra helye



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járás Hivatali Földhivatali Osztály
3780 Erdélyi István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8948/2020

2020. 07. 20

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1138/8/A/20 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 16. 2. emelet. ajtó: 8.

IRÉSE

1. Az egyéb anélkül ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szoci. hányad	tulajdoni felek
lakás	25	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999970/1996.01.15				

2. bejegyző határozat: 33617/1996.03.08

Társasház

Az anélkül ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSE

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33617/1996.03.08

javalm: eredeti felvétel

javállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Pá tár 4.

törzsszám: 15726456

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 16.2/8., Hrsz: 1138/8/A/20



