

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Május 1.út 20.2/8.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1138/4/A/8**

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, villany**
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: **2.400.000. -Ft,**
azaz Kettőmillió-négyszázezer forint

Ózd, 2020.03.11

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Jókaiháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.

A/40szám: 1138/4/705-2-05
tel: 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 **1138/4/A/8 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 20 . 2/8. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás megnevezésű ingatlan értékelésével.**

Az értébecslést Nyalka Antal ingatlan értébecslő 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 vagyonsvédelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.10. Szemlén jelen volt: Fehér László és az értébecslő.

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: 2020.03.09.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1138/4/A/8
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	25 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 – 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 szélső lépcsőházának a 2. emeletén található 1 szobás lakás. Az épület nyeregtetős, cserépfedéssel. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott. A vizsgált lakás 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 víz és elektromos 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 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 **2020.03.10** 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 becserkék.

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 20./2/8	Kazincbarcika	Adat leírás	Korrekció	Kazincbarcika, Május 1 út	Korrekció	Kazincbarcika, Éptők útja	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Korrekciós modell										
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									
Épületállomány nagyság miatti korr.										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete										
Épületállomány nagyság miatti korr.										
Épületállomány nagyság miatti korr.										
Kínálati ár / vételár			5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex			kínálat:2020		kínálat:2020		kínálat:2020		kínálat:2020	
Fajlagos ára (Ft/m ²)			115 714		129 000		116 053		0	
Ehelyezkedés	Település széli		A város központja		A város központja		A város központja		A város központja	
Energia ellátás (közmű + energia)	víz, villány		összközmű		összközmű		összközmű		összközmű	
Beépítés súlyozása	0%									
Beépítettség hányad	0%									
Beépíthetőség										
Felépítmények minősége										
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítáviság, egyéb fontos szempontok	Az értékelte ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 2. emeletén található 1 szobás lakás. Az épület nyeresgtérős, cserépfedéssel. Külső homlokzata kőporos, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott, de a szemele időpontjában a gázóra le volt szerelve. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan víz és elektronikus közművel rendelkezik. A lakás általános műszaki állapota gyenge-elhasználódott.		Földszint+4 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távíró által megoldott. melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.		Földszint+4 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek.		Földszint+3 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota alapterületi eltérés miatt:	gyenge-elhasználódott		felújítandó	-10,0%	közepes	-25,0%	közepes	-25,0%		
Egyéb korrekció: gázóra és melegvíz ellátás hiánya miatt				15,0%		15,0%		10,0%		
Komfortfokozat miatt				-10,0%		-10,0%		-10,0%		
Korrigált fajlagos ár	96 199 Ft		98 357 Ft	-15,0%	103 200 Ft	-20,0%	87 039 Ft	-25,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			ok	-15%	ok	-20%	ok	-25%	ok	0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	2 404 972 Ft									
										az adatot a számtás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1138/4/A/8 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 2/8. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.400.000.-Ft.

azaz **Kettőmillió-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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. 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, Május 1. út 20.2/8	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	25	52		39		35	
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/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	-15%	jó	-20%	jó	-20%
Műszaki tartalom							
Egyéb korrekció (alapterület)			10%				
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	1 131	3,3	735	-15%	1 257	-30%	1 400
				-15%		-30%	-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 lejáratára, 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
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási 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 1138/4/A/8 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 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 1138/4/A/8 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 2/8. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.400.000.- Ft

azaz Kettőmillió-négyszázezer forint.

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

Ózd, 2020.03.11.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Nyalkó Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

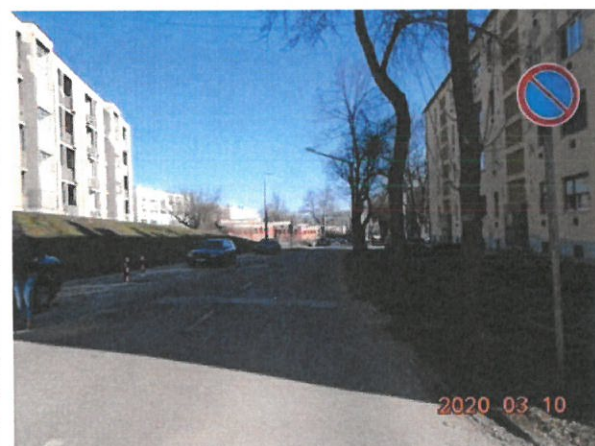
Helyiséglista

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



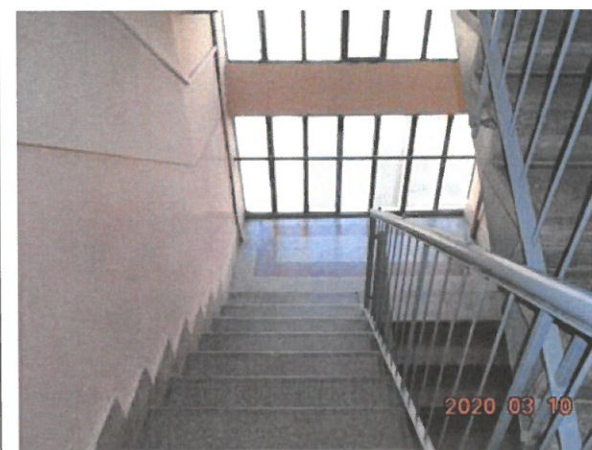
3700 Kazincbarcika, Május 1.út 20.2/8. hrsz.:
1138/4/A/8

Utcakép, környezet



Utcakép, környezet

Környezet



Lépcsőház bejárata

Lépcsőház



Bejárati ajtó



Előtér



Főzőfülke



Fürdőszoba+ wc



Szoba



Konvektor a szobában



Vízóra 1



Villanyóra



Vízmelegítő helye



Gázóra helye



Vízóra 2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/11322/2020

2020.03.09

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1138/4/A/8 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA MÁJUS 1. ÚT 20. 2. emelet. ajtó:8.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/E41	oszmény hányad	tulajdoni form.
lakás	25	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999940/1996.08.09				

2. bejegyző határozat: 31989/1995.02.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31989/1995.02.20

jog cím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA FŐ TÉR 4.

törzesszám: 15726436

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

idomi lap

nyitási erővel nem rendelkezik

