

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utea, házszám: **Mátyás király út 63. 2/2**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1098/8/A/26**

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: 41 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 41 m²
Bérbe adható összes területek: 41 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: **4.800.000. -Ft,**
azaz Négymillió-nyolcszázezer 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 **1098/8/A/26 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2.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	:	1098/8/A/26
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	41 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	:	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 keleti szélén található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 4 emelet tagolódású, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, középső lépcsőházában a 2. emeleten található 1 szobás lakás. Az épület lapostetős, bitumenes lemezfedéssel. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, közepes műszaki állapotban. A lakás alaprajzi elrendezése egyszerű. Padló burkolata lamináltpadló és mázas kerámia, közepes műszaki állapotban. Fűtése távhő szolgáltató által megoldott, radiátor hőleadókkal. Melegvíz ellátása átfolyós rendszerű gázüzemű vízmelegítővel történik.

A lakás általános műszaki állapota közepes.

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, vagyonjogok 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 rendeltetészerű 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.

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:

Piaci összehasonlító módszer

Cím / azonosítás	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2	Kazincbarcika	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Korrekciós modell										
Telek területe m ² ;										
Felépítmények össz. bruttó ter. m ²	41		42		45		38			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületalomány nagyság miatti korr.	41		42		45		38			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete										
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálati ár / vételár										
Trenzáció dátuma / ingatlanpiaci ármű										
Faljeges ára (Ft/m ²)			5 400 000 Ft kínálat:2020	-10,0%	6 450 000 Ft kínálat:2020	-10,0%	4 900 000 Ft kínálat:2020	-10,0%		
Elhelyezkedés			115 714		129 000		116 053		0	
Energia ellátás (közű + energia)		Település széli összközmű	A város központja összközmű		A város központja összközmű		A város központja összközmű			
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, feszítároltság, egyéb fontos szempontok		Az értékel ingatlan földszint + 4 emelet tagolódású, téglá falszerkezetű társasház 1 társasház. 2.emeleten található 1 szobás lakás. Az épület lapostető, bitumenes lemezfedéssel. Külső homlokzata kőporos, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kértégtű üvegezésű, közepes műszaki állapotban. Fűtése távfűtésrendszerrel által megoldott, radiátor hőleadókkal. Melegvíz ellátását átfolyós rendszerű gázüzemű vízmelegítő biztosítja. Az ingatlan összközművel rendelkezik. A lakás általános műszaki állapota felújítandó.			Földszint+4 emelet tagolódású, téglá falszerkezetű társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtés által megoldott, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.		Földszint+3 emelet tagolódású, téglá falszerkezetű társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota alapterületi eltérés miatt		közepes	felújítandó	5,0%	közepes	-10,0%	közepes	-10,0%		
Komfortokozat miatt										
Korrigált fajlagos ár	118 100 Ft		121 500 Ft	5,0%	122 550 Ft	-5,0%	110 250 Ft	-5,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			ok	5%	ok	-5%	ok	-5%	ok	0%
Piaci összehasonlítás alapján érték:	4 842 100 Ft									

az adatot a számítás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1098/8/A/26 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

4.800.000.-Ft.

azaz **Négymillió-nyolcszázezer 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, Mátyás király út 63. 2/2		Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	41		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	közepes		közepes		jó	-20%	jó	-20%
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)				10%				
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	1 174	3,5	865	0%	1 257	-30%	1 400	-30%
Korrekció engedélyezése				0%		-30%		-30%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	lakás közepes							
Nettó terület, m ²	41							
Nettó terület, m ²				41				
Bérbeadható terület, m ²	41							
Bérbeadható terület, m ²				41				
Bérelti szerződés lejárata, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 174			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,4							
Közhatalom, %	50							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	283 028	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év				283 028				
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	12 300			0	0	0	0	0
Felújítási költség, %*	0,2							
Felújítási költség, Ft/év	12 300			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	2 830			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	2 830			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	30 261			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				30 261				
Eredmény, Ft/év	252 767	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				252 767				
Tőkésítési ráta, %				11				
Piaci érték, Ft	2 297 885	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	56 046	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				2 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				48 780				
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	6 150 000	0	0	0	0	0	0	0
Aktuális Ft/EUR arány	340							

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1098/8/A/26 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000.- Ft.

azaz Kettőmillió 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 1098/8/A/26 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63 2/2. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

4.800.000.- Ft

azaz Négymillió-nyolcszázezer 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: 11446705-2-099
Telefon: (06) 48 570 260




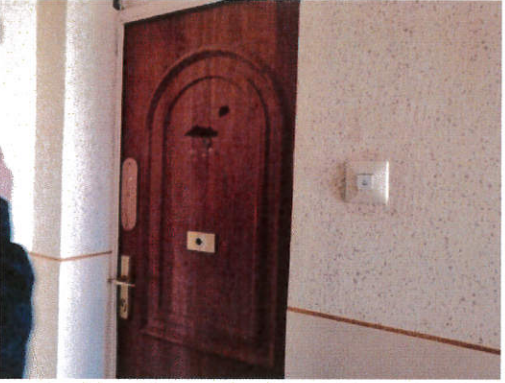

Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
közeledő	3,74	100%	3,74
konyha	5,5	100%	5,50
kamra	1,01	100%	1,01
fürdőszoba	3,72	100%	3,72
tároló (szoba)	6,59	100%	6,59
szoba	20,85	100%	20,85
összesen:	41,41		41,41
összesen kerekítve:	41,00		41,00

	
<p>3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2</p>	<p>Homlokzat</p>
	
<p>Lépcsőház bejárata</p>	<p>Lépcsőház</p>
	
<p>Ingatlan bejárata</p>	<p>Közlekedő</p>

	
Közlekedő	Konyha

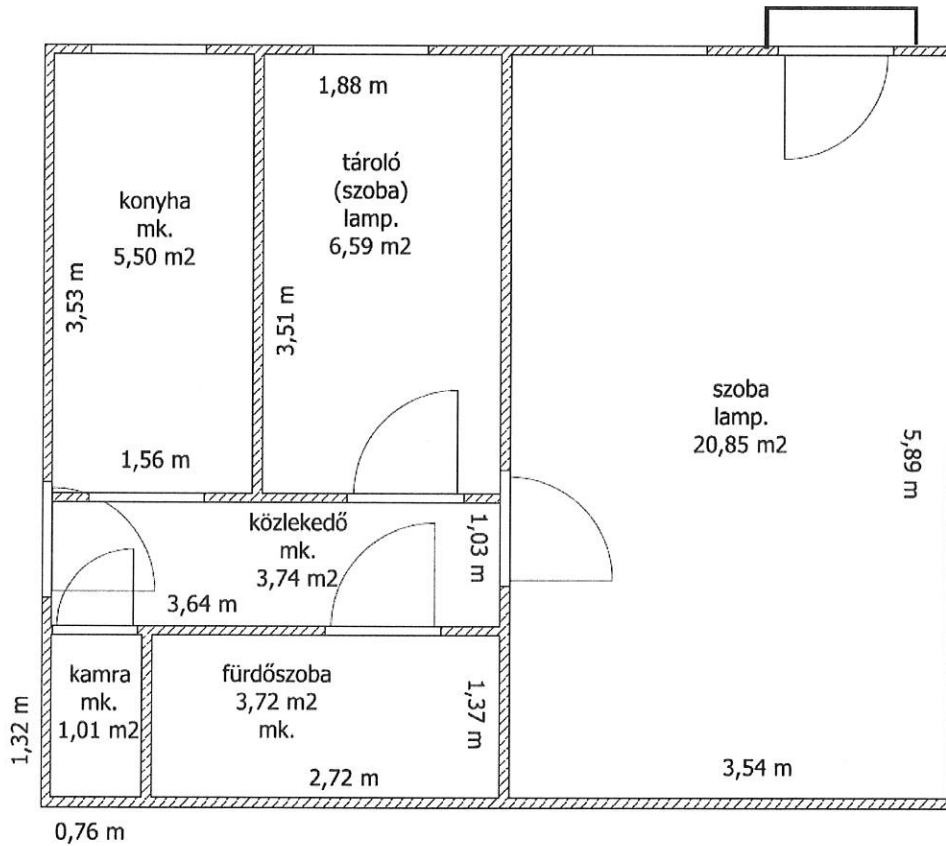
	
radiátor a konyhában	konyha

	
kamra	tároló (szoba)

	
radiátor a tárolóban	tároló (szoba)
	
szoba	radiátor a szobában
	
szoba	fürdőszoba

	
<p>fürdőszoba</p>	<p>átfolyós rendszerű vízmelegítő</p>
	
<p>vízóra</p>	<p>villanyóra</p>
	
<p>gázóra</p>	

3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 63. 2/2



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30063/12315/2020

2020.03.16

KAZINCBARCIKA

Belterület 1098/8/A/26 helyrajzi szám

Árjegyzék különlap

3700 KAZINCBARCIKA Mátyás király út 63. 2. emelet. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	szemei hányad	telajdó. hányad
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	41	0 0		100%
-------	----	-----	--	------

Bejegyző határozat: 999957/1996.05.06

2. Bejegyző határozat: 41292/1992.09.17

Tárhozhás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41292/1992.09.17

jog cím: lakás

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

