

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Munkácsy tér 3. 2/9**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1129/19/A/9**

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: 55 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 55 m²
Bérbe adható összes területek: 55 m²
Közmű-ellátottság: víz, gáz, szennyvízcsatorna
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.

Készítette:
ARCHINVEST 97. KFT.
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 **1129/19/A/9 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/9. 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	:	1129/19/A/9
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	55 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 munkaeerő – 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, a központhoz közel található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolódású, 4 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, szélső lépcsőházában a 2. emeleten található 2 szobás lakás. Az épület nyeregteretű, 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 pvc, elhasználódott állapotban. Fűtése és melegvíz-ellátása távhő szolgáltató által történik. Gázellátása általánosan díjas. Az ingatlan víz, szennyvízcsatorna és gáz 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 értékbefolyásoló 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	Kazincbarcika	Kazincbarcika, Május 1 út	Kazincbarcika, Május 1 út	Kazincbarcika, Épitők útja	Kazincbarcika, Épitők útja	Kazincbarcika, Épitők útja	Kazincbarcika, Épitők útja
Korrektíós modell	Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/9	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Telek területe m ² :	55	42		45		38			
Felépítmények össz. bruttó ter., m ²	55	42		45		38			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.									
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételiár		5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%	0	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		kínálat:2020		kínálat:2020		kínálat:2020			
Feljegyzés ára (Ft/m ²)		115 714		129 000		116 063			
Ehelyezkedés	Központhoz közel	A város központja		A város központja		A város központja			
Energia ellátás (közmű + energia)	víz, gáz, szennyvíz	összközmű		összközmű		összközmű			
Beépítés súlyozása	0%								
Beépítettségi 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, feszítávolság, egyéb fontos szempontok	Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolódású, téglá falazatú társasház 2. emeletén található 2 szobás lakás. Az épület nyeregfejtős, cserep fedéssel. Külső homlokzata köpörös, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. Fűtése és melegvíz ellátása lávho szolgáltató által történik. Az ingatlan villany kivételével minden közművel rendelkezik. A gázellátás átalánydíjas. A lakás általános műszaki állapota gyenge-eihasználatú.	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 alapterületi eltérés miatt:	gyenge-eihasználatú	felújítandó	-20,0%	közepes	-30,0%	közepes	-30,0%		
Egyéb korrekció :villany ellátás hiánya miatt			-10,0%		-10,0%		-10,0%		
Komfortfokozat miatt			-10,0%		-10,0%		-10,0%		
Korrigált fajlagos ár	63 965 Ft	69 429 Ft	-40,0%	64 500 Ft	-50,0%	58 026 Ft	-50,0%	0 Ft	0,0%
Korrektív engedélyezése		OK	-40%		-50%		-50%	OK	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	3 519 173 Ft								

az adatot a számítás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1129/19/A/9 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/9 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. össz.	korr.	2. össz.	korr.	3. össz.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Munkácsy tér 3.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	55	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	központhoz közeli	központ		központ		központ	
Műszaki állapot	gyenge	közepes	-15%	jó	-20%	jó	-20%
Műszaki tartalom							
Egyéb korrekció (alapterület)					-5%		-10%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m²	1 005 3,0	849	-25%	1 167	-35%	1 200	-40%
Korrekció engedélyezése			-25%		-35%		-40%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	lakás							
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	gyenge							
Nettó terület, m ²	55							
Nettó terület, m²				55				
Bérbeadható terület, m ²	55							
Bérbeadható terület, m²				55				
Bérelti szerződés lejárat, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 005			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,3							
Kihasztnáltság, %	50							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	325 017	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év				325 017				
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	16 500			0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási költségalap, Ft/év	16 500			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	3 250			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	3 250			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	39 500			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				39 500				
Eredmény, Ft/év	285 517	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				285 517				
Tőkésítési ráta, %				13				
Piaci érték, Ft	2 196 282	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	39 932	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				2 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m²				36 364				
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	8 250 000	0	0	0	0	0	0	0
Akruális Ft/EUR árfolyam	340							
**A kihasztnáltsággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban								

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1129/19/A/9 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/9 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.

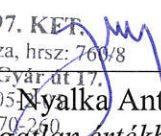
Mindezek eredményeként a 1129/19/A/9 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/9 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

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
Telefon: (06) 48-570-260

Nyalka Antal
Ingatlan értékelő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
közlekedő	5,08	100%	5,08
fürdőszoba	3,8	100%	3,80
konyha	7,84	100%	7,84
kamra	1,42	100%	1,42
szoba	23,71	100%	23,71
szoba	12,99	100%	12,99
összesen:	54,84		54,84
összesen kerekítve:	55,00		55,00



3700 Kazincbarcika Munkácsy tér 3. 2/9



Homlokzat



Utcakép



utcakép



Lépcsőház bejárata

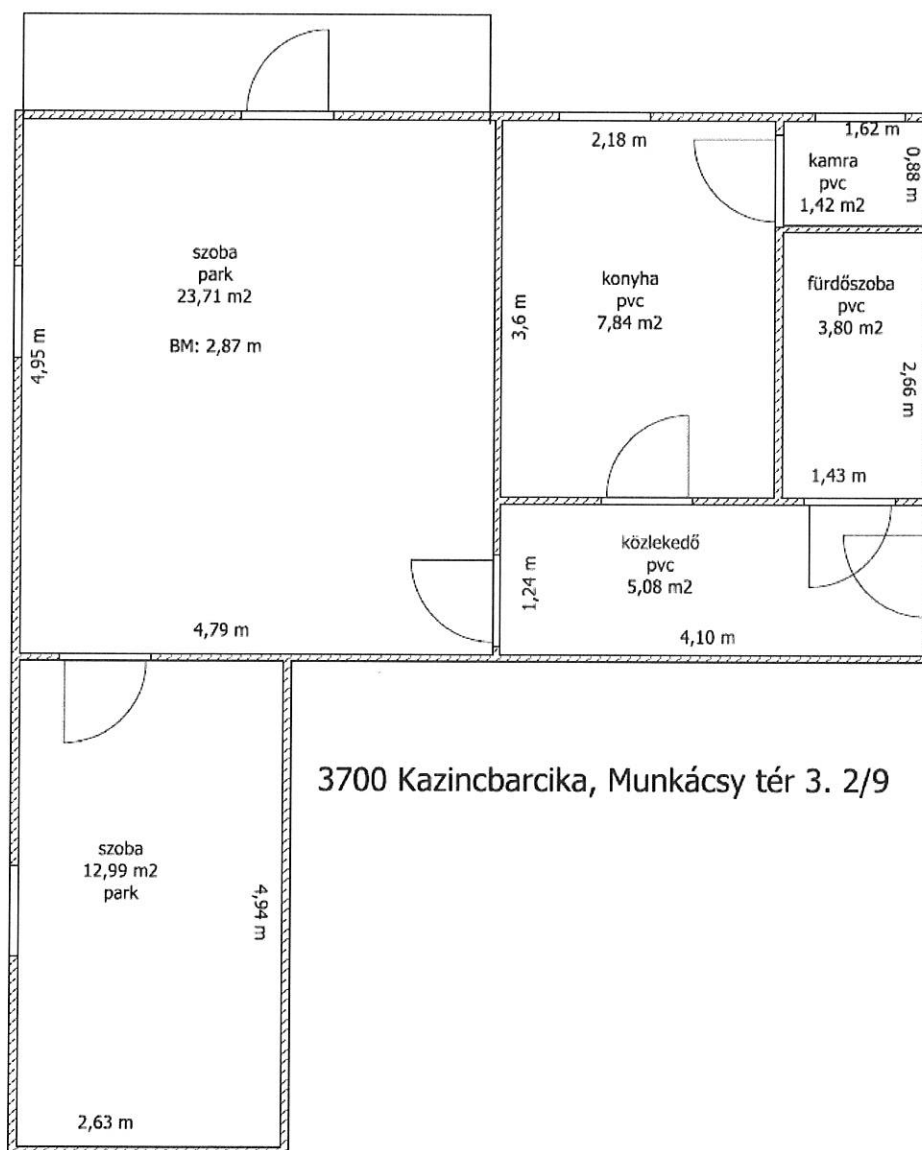


lépcsőház

	
ingatlan bejárata	Közlekedő
	
Fürdőszoba	radiátor a fürdőszobában
	
Konyha	Radiátor a konyhában

	
kamra	konyha
	
szoba	radiátor a szobában
	
radiátor a szobában	szoba

	
<p>szoba</p>	<p>radiátor a szobában</p>
	
<p>közlekedő</p>	<p>vízóra</p>
	
<p>vízóra</p>	<p>villanyóra hiányzik</p>



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

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

Olcsó: 0/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás szám: 30005/1231 8/2020
2020.03.16

KAZINCBARCIKA

Beltérület 1129/19/A/9 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Munkácsy tér 3. 2. emelet. ajtó:9.
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma agár/E41	személy hányad	tulajdoni hányad
lakás	55	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999970/1996.01.15

2. bejegyző határozat: 39821/1994.09.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39821/1994.09.06

jogaim: eredeti felvétel

jegállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

