

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: lakás
Település (város, kerület): Kazincbarcika
Utca, házszám: Béke tér 2.3/11.
Irányítószám: 3700
Hrsz.: 1138/10/A/11

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: 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: 2.200.000. -Ft,
azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint

Ózd, 2020.03.11

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3600 Járasközség, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
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 1138/10/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Béke tér 2. 3/11. 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 vagyonvédelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2020.03.10. 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: 2020.02.20.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1138/10/A/11
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 lépcsőházában a 3. emeleten található 1 szobás lakás. Az épület nyeregvetésű, 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 ellátását fatüzeléses bojler biztosítja. 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, 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 vizsgálatokkal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló 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 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 becsérték.

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

Címazonosság	Tárgyi ingatlan Kazincbarcika, Béke tér 2.3/11.	Piaci összehasonlító 1. Kazincbarcika		Piaci összehasonlító 2. Kazincbarcika, Hágus 1 út		Piaci összehasonlító 3. Kazincbarcika, Építők útja		Piaci összehasonlító 4.	
		Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó
Telek területa m ²	25	42		45		38			
Feleltetmények összes hasznos terület, m ² , épületalomány nagyság miatti korr.	25	42		45		38			
Építési, egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Építési, egyéb ép. hasznos alapterületi arány									
Kínálotti ár / vételiár		5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		knálat:2020		knálat:2020		knálat:2020			
Feljogos ár (FPM)		115 714		129 000		115 953		0	
Energetikus	Település széli víz	A város központja ösztöndíj		A város központja ösztöndíj		A város központja ösztöndíj			
Beépítés súfolyása	0%								
Beépítési hányad	0%								
Beépítmények minősége	Az építési ingatlan építés + felújítás + 3 emelet tagolással, légi fűszerkezelő társasház 2 emeleti lakható 1 szobás lakás. Az épület nyergesfalú, csapadékvízcsatorna, kültéri nyílászárók fűszerkezelő ablakok, távfűtésű fűtésrendszer. Gyenge műszaki állapotban. Fűtés gázkonvektorokkal megoldott és a szoba hőmérsékletét a gázóra le- vagy felkötésével lehet szabályozni. Az ingatlan víz, szennyvíz rendszerű. A lakás átjárása mászatálszobára gyenge-építésű ajtóval.	Földszint-4 emelet tagolással, légi fűszerkezelő társasház 4. emeleti kvó lakás. Fűtése fűtőórával megoldott, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.	Földszint-4 emelet tagolással, légi fűszerkezelő társasház 2. emeleti kvó lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek.	Földszint-3 emelet tagolással, légi fűszerkezelő társasház 1. emeleti kvó lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.					
Felépítmények fizikai állapota	alapvetően elérés miatt:	felújított	-15,0%	közepes	-30,0%	közepes	-30,0%		
Egyéb korrekció : gázóra és villany hiánya miatt			15,0%		10,0%				
Korrigált tényleges ár	87 701 Ft	90 257 Ft	-12,0%	94 370 Ft	-12,0%	78 916 Ft	-32,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		0%	-22,0%	0%	-27,0%	0%	-27,0%	0%	0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	2 194 524 Ft								

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1138/10/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Béke tér 2.3/11. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.200.000.-Ft.

azaz Kettőmillió-kettőszázezer 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 jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

Bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. Összeh.	korr.	2. Összeh.	korr.	3. Összeh.	korr.	
Cím /aronsítás	Kazincbarcika,Béke tér 2.3/11.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m ²	25	52		39		35		
Bérelti 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	-15%	jó	-20%	jó	-20%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)			10%					
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 131	3,3	735	15%	1 257	30%	1 400	30%
Korrekció engedélyezése				13%		30%	30%	

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	Iakás							
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				
Béleti szerződés lejárata, év								
Béleti díj, Ft/m ² /hó	1 131			0	0	0	0	0
Béleti díj, €/m ² /hó	3,3							
Kéhasznátság, %	50							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralizálható béleti díj, Ft/év	166 257	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható béleti díj, Ft/év				166 257				
Ingatlan adó, Ft/m ² /év					0	0	0	0
Ingatlan adó, Ft/év	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/ÉUR árfolyamon

340

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1138/10/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Béke tér 2. 3/11. 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 1138/10/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Béke tér 2.3/11. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.200.000.- Ft

azaz Kettőmillió-kettőszázezer forint.

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

Ózd, 2020.03.11.

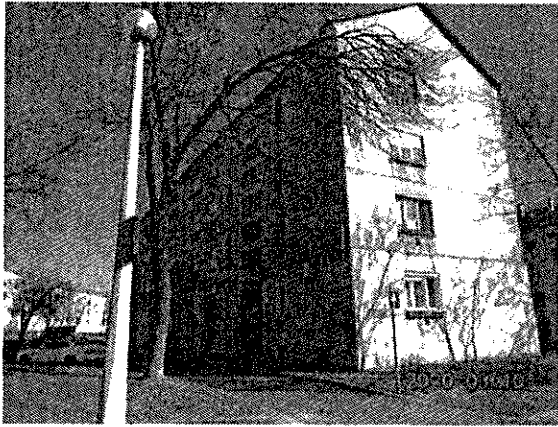

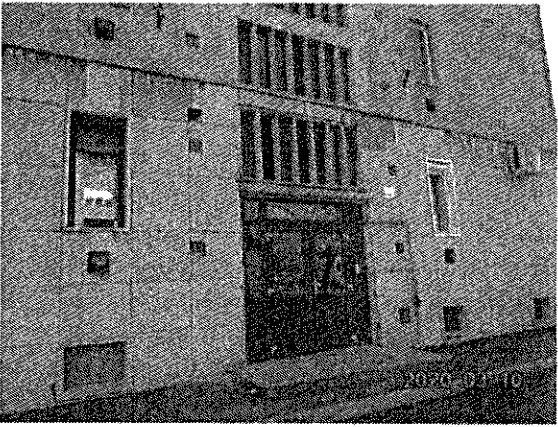
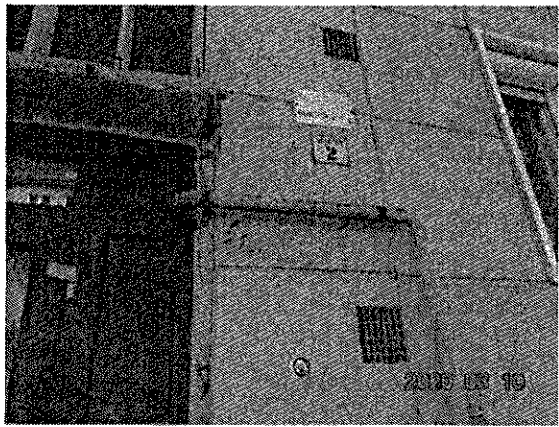
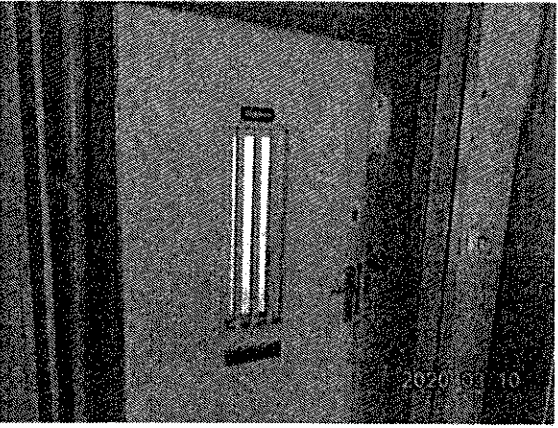

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdáchtóza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 1138/05-1-05
Tel: 48/570-260
Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

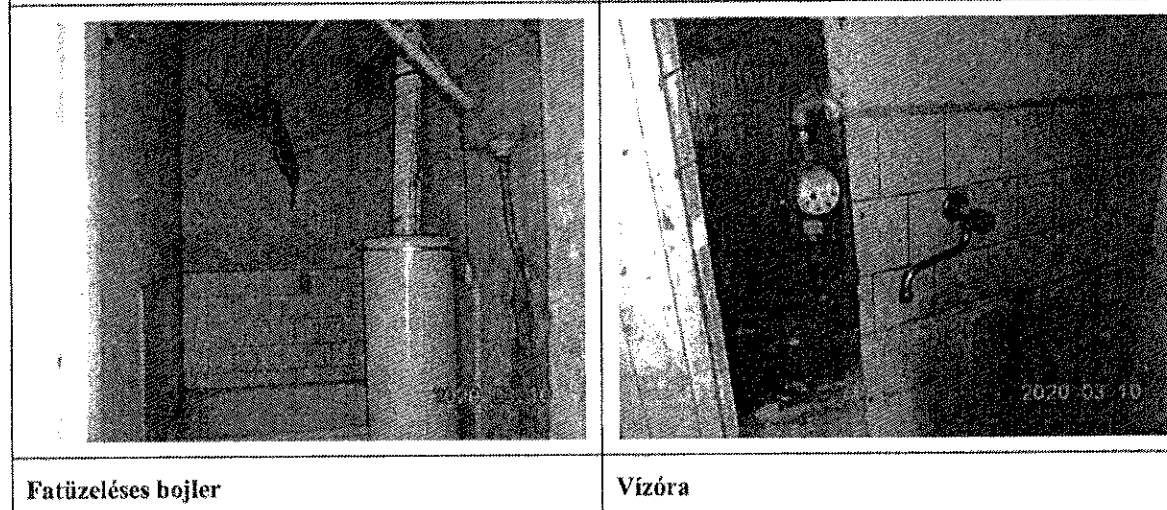
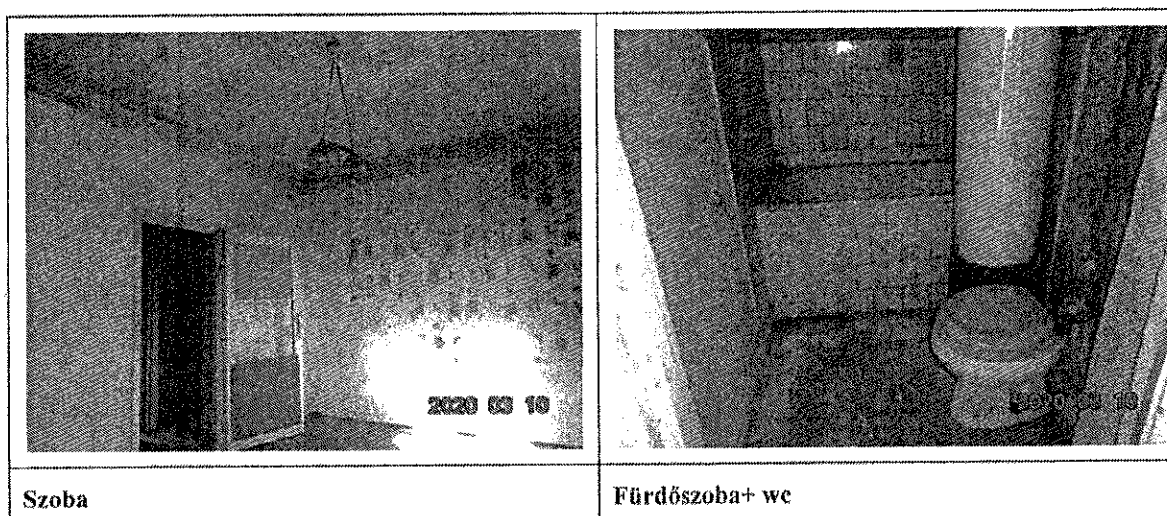
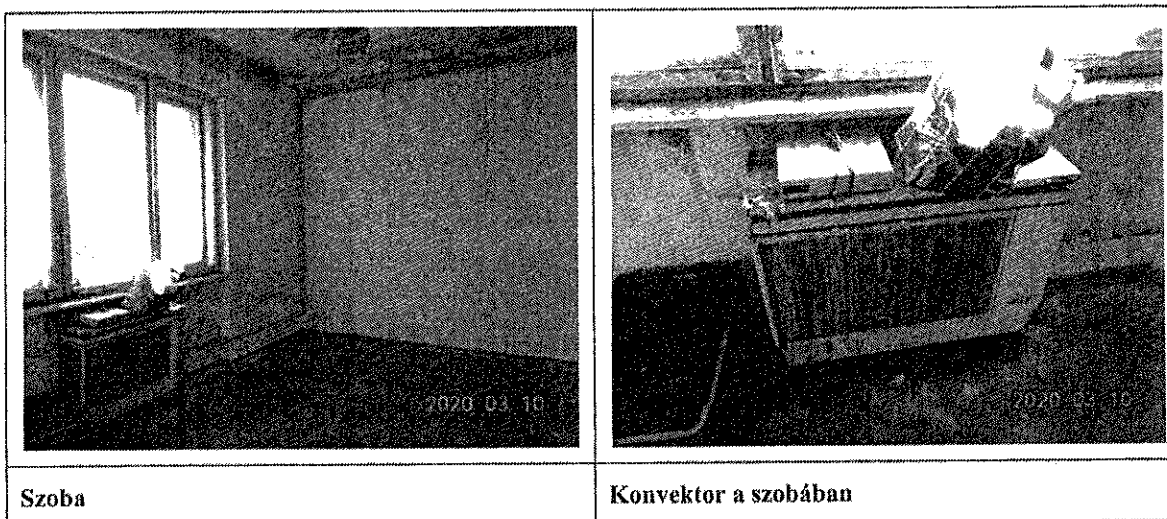
MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

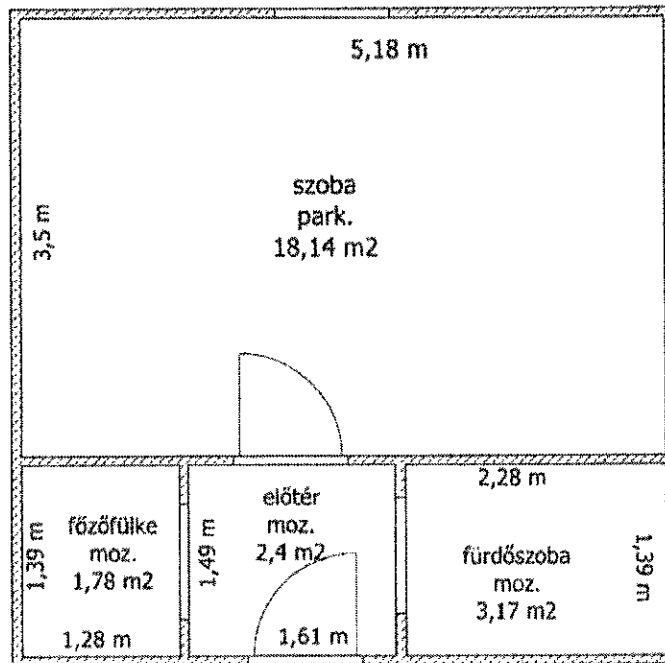
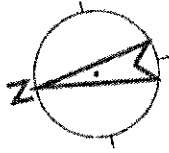
Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m ²	Redukció %	Redukált alapterület m ²
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

	
<p>3700 Kazincbarcika, Béke tér 2. 3/11. hrsz.: 1138/10/A/11</p>	<p>Homlokzat</p>
	
<p>Lépcsőházi bejárat</p>	<p>Házzszám</p>
	
<p>Bejárati ajtó</p>	<p>Főzőfülke</p>



	
<p>Gázóra helye</p>	<p>Villanyóra helye</p>



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Erdélyi Járás Hivatali Palotavetési Osztály
9780 Békéscsaba királyutca 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8946/2020
2020.02.20

KAZINCBARCIKA
Beltérület 1138/10/A/11 helyrajzi száma

bás kitérőlap

3700 KAZINCBARCIKA Béke tér 2. 3. emelet. ajtó 11.

H R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/Ek	személy hányad	tulajdoni forma
lakás	25	0 0		önkormányzati
Bejegyzés határozat: 999968/1996.05.08				

2. bejegyzés határozat: 33610/1996.03.08
Támasztás

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

H R É S Z

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 33610/1996.03.08
jogcími eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3700 KAZINCBARCIKA PB tér 2.
törzsszáma: 15726458

H R É S Z

NEM TARTALMAZ JOGNYITEST

TULAJDONI LAPVÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



