

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12., Hrsz.: 1136/25/A/60

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Építők útja 42. 2/12.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1136/25/A/60**

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: **37 m²**
Felépítmény redukált alapterülete összesen: **37 m²**
Bérbe adható összes területek: **37 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: **2.700.000. -Ft,**
azaz Kettőmillió-hétszázézer forint

Ózd, 2020.03.18.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/R
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (06) 48-570000
Nyálka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97. Kft

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Barcika Szolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megbízta az ARCHINVEST 97. Kft-t a 1136/25/A/60 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12. 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: 2020.03.17. 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	:	1136/25/A/60
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	37 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, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, balszélső lépcsőházában a 2. emeleten található 1 szobás lakás. Az épület nyeregtetős, cserépfedéses. 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. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan összközművel 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 beszerezett, 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 estében 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:

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12., Hrsz.: 1136/25/A/60

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Építők útja 42.2/12.	Kazincbarcika		Kazincbarcika, Mátya 1 út		Kazincbarcika, Építők útja			
Korrekciós modell		Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ²									
Felépítmények össz. bruttó ter. m ²	37	42		45		38			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagsység miatti korr. véde. üzleti., egyéb ép. hasznos alapterülete	37	42		45		38			
Csornok, rejtő hasznos alapterülete									
Közb. üzleti. / csornok, rejtő alapterület arány									
Kínálatt ár / vételtár		6 400 000 Ft	-10,0%	6 400 000 Ft	-10,0%	4 800 000 Ft	-10,0%		
Transzaktív dátuma / ingatlanpiaci árindex		Jún.2020		Jún.2020		Jún.2020			
Feljegyz. ár (Ft/m ²)		118.714		128.880		116.053		0	
Elhelyezkedés	Település szélén	A város központja		A város központja		A város központja			
Energia ellátás (köznet + energia)	Beszűzűzés	Beszűzűzés		Beszűzűzés		Beszűzűzés			
Bérelés súlyozása									
Béreltesség hányada	0%								
Bérelhetőség	0%								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött; nem fűtött; jellemző belmagasság, fejeztávolság, egyéb fontos szempontok	Az értékel ingatlan price földszint+3 emelet tagoldással, legkisebb lakásához 2 emeleti lakással, szűkebb lakás. Az épület nyereség tagja. Külső homlokzatulakozás, homlokzati nyílászárók fa. Szerkezeti állapot: kármentes. Állapot: gyenge műszaki állapotban. Fűtés: gázkonvektorokkal megoldott melegvíz ellátás. Az ingatlan víz- és szennyvízvezetékrendszer. Az ingatlan állapota: gyenge-átlagosnak tekinthető.	Földszint+4 emelet tagoldással, legkisebb lakásához 4 emeleten lévő lakás. Fűtés: távfűtés. Állapot: megadott, melegvíz ellátás: villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek. Tetején belső felújítás igényel.		Földszint+4 emelet tagoldással, legkisebb lakásához 2 emeleten lévő lakás. Fűtés: gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek.		Földszint+3 emelet tagoldással, legkisebb lakásához 1 emeleten lévő lakás. Fűtés: gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota	gyenge-átlagosnak tekinthető	felújítandó	-20,0%	közepes	-30,0%	jó	-30,0%		
Elektromos ellátás miatt									
Egyéb korekció: melegvíz ellátás hiánya miatt			-10,0%		-10,0%		-10,0%		
Korrekciós tényezők miatt			-10,0%						
Korrigált fajtágon ár	72 183 Ft	89 499 Ft	-40,0%	77 400 Ft	-40,0%	89 832 Ft	-40,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			-40%		-40%	ok	-40%	ok	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	2 659 675 Ft								az adatok a számítás nem szigorú függvénye

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1136/25/A/60 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.700.000.-Ft.

azaz **Kettőmillió-hétszáz ezer 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.

Bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika,Építők útja 42.2/12.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m ²	37	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	-20%	jó	-25%	jó	-25%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 024	3,0	606	30%	1 167	35%	1 300	35%
Korrekció engedélyezése								

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	lakás							
Nettó terület, m ²	37							
Nettó terület, m ²				37				
Bérbeadható terület, m ²	37							
Bérbeadható terület, m ²				37				
Bérelti szerződés lejárata, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 024			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,0							
Közhatalom, %	40							
Behajtási veszteség, %	1							
Realizálható bérelti díj, Ft/év	177 316	0	0	0	0	0	0	0
Realizálható bérelti díj, Ft/év				177 316				
Ingatlanadó, Ft/m ² /év								
Ingatlanadó, Ft/év	0			0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2							
Biztosítási költség, Ft/év	11 100			0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási költségalap, Ft/év	11 100			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	1 773			0	0	0	0	0
Managensem díj, díbevétel %-ban	1							
Managensem díj, Ft/év	1 773			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	25 746			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				25 746				
Eredmény, Ft/év	151 570	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				151 570				
Tőkésítési ráta, %				13				
Piaci érték, Ft	1 165 919	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	31 511	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				1 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				27 027				
*Fizikailag avartatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avartatott építési költség, Ft	5 310 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/25/A/60 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.2/12. 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 1136/25/A/60 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.2/12 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:


2.700.000.- Ft

azaz Kettőmillió-hétszáz ezer forint.

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

Ózd, 2020.03.18.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánhóza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (66) 48-570-260

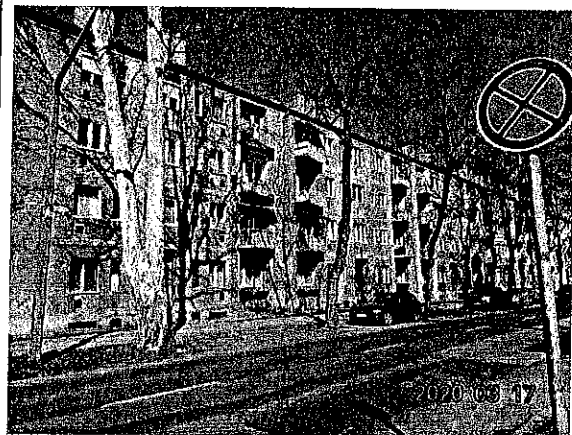

Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK:

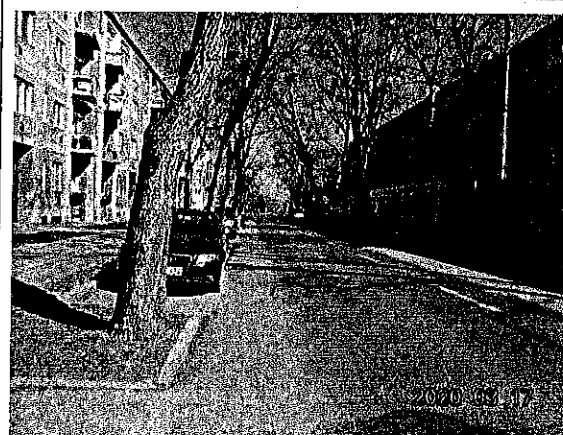
- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

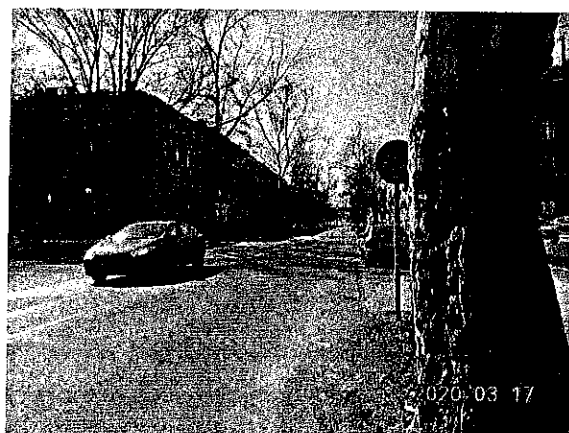
Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
konyha	8,72	100%	8,72
szoba	20,38	100%	20,38
közlekedő	5,08	100%	5,08
wc	0,92	100%	0,92
fürdőszoba	1,62	100%	1,62
összesen:	36,72		36,72
összesen kerekítve:	37,00		37,00



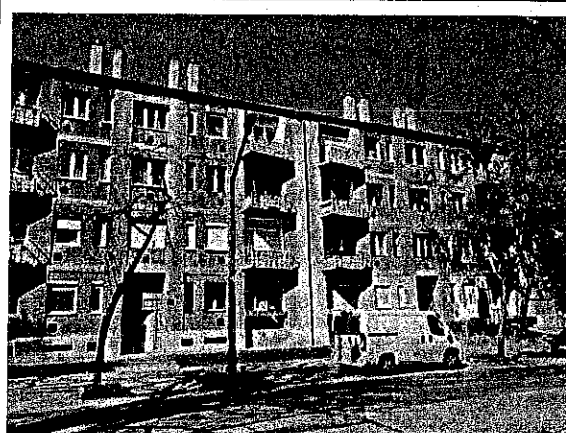
3700 Kazincbarcika, Építők útja 42.2/12.hrsz.:
1136/25/A/60



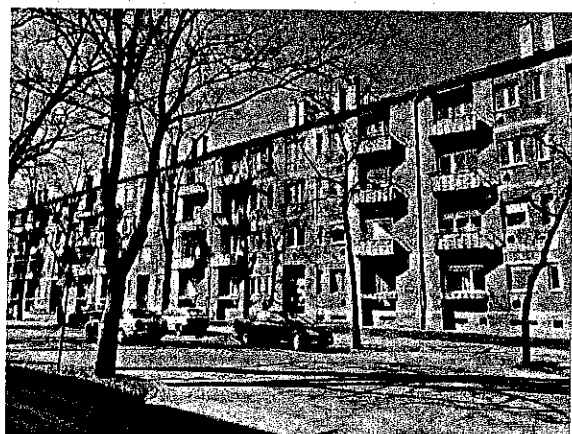
Utcakép



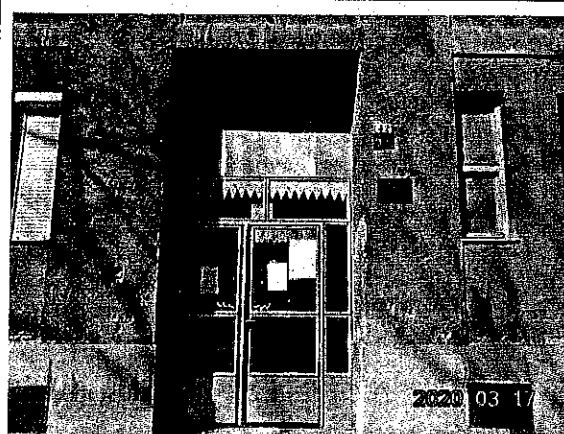
Utcakép



Utcai homlokzat



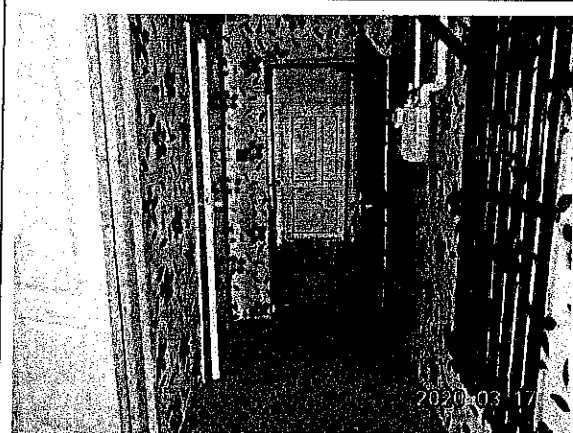
Utcai homlokzat



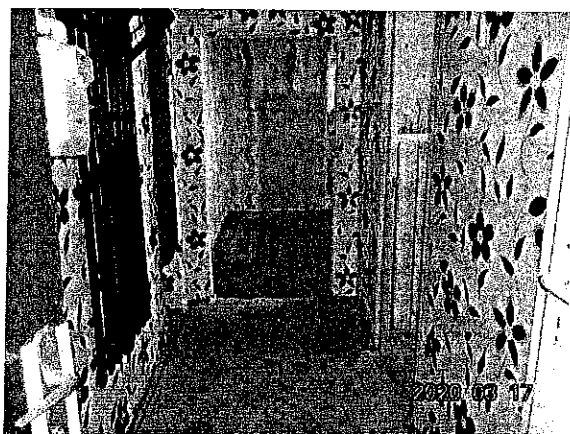
Lépcsőházi bejárat



Bejárat



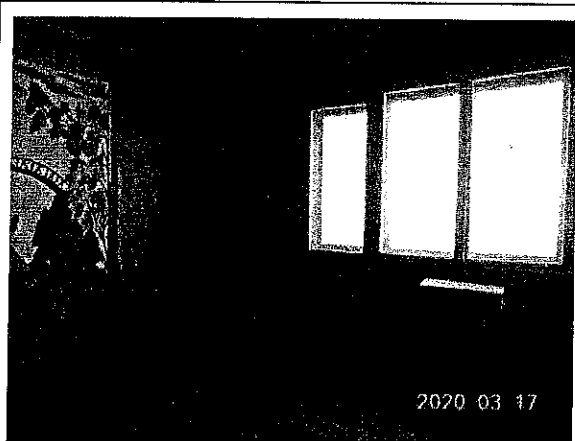
Közlekedő



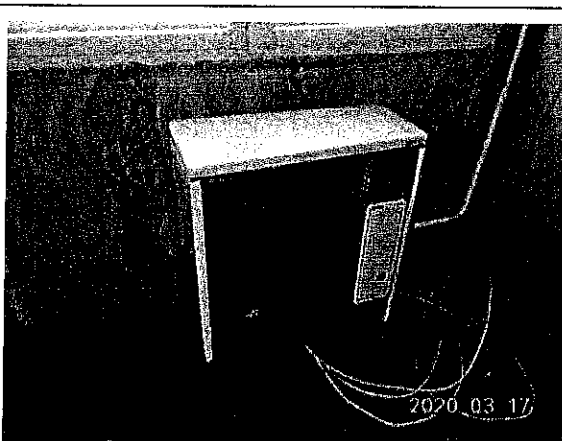
Közlekedő



Szoba



Szoba



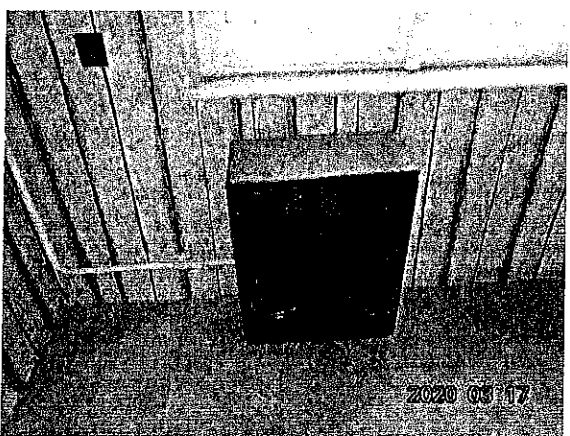
Konvektor a szobában



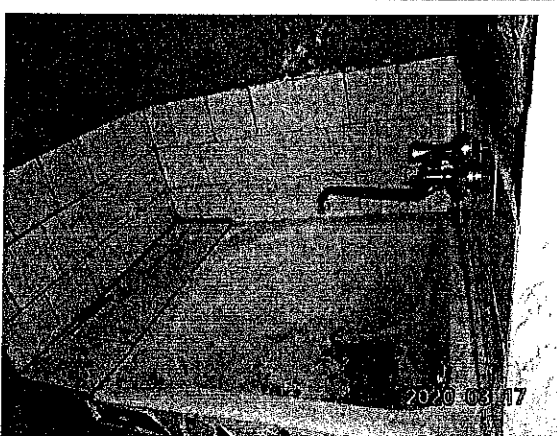
Konyha



Konyha



Konvektor a konyhába



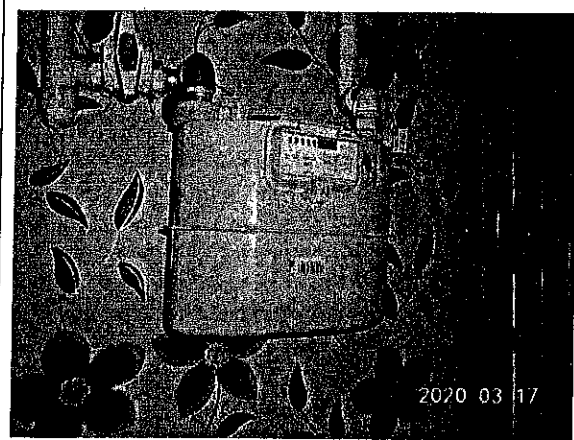
Fürdőszoba



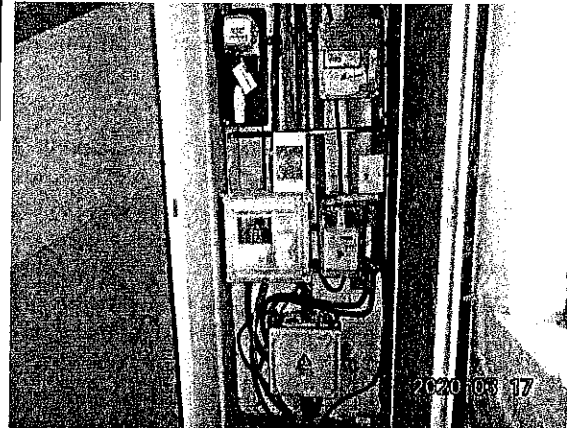
We



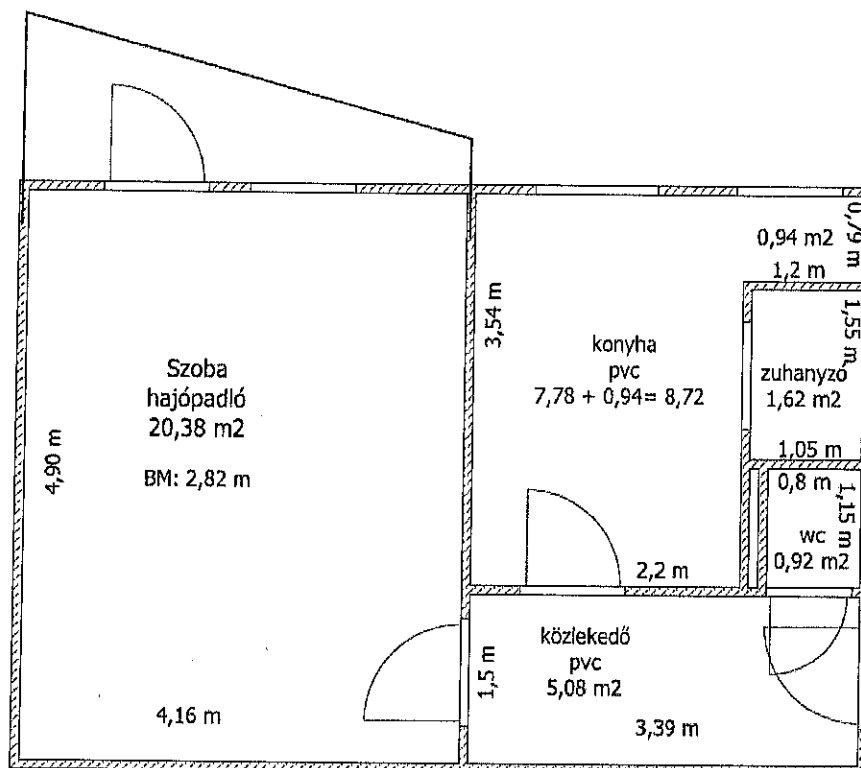
Vízóra



Gázóra



Villanyóra



TARANET v3.2	Felhasználó:	97HYHC (Hírlap)
--------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Pótközségi Főosztály
3780 Békényhaza Kőrös útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle indólat

Megrendelés szám: 30005/1230 2/2020

2020.09.16

KAZINCBARCIKA

Baltarólat 1136/25/A/60 helyrajzi szám

Állományok különlap

3700 KAZINCBARCIKA Építők útja 42. 2. emelet, ajtó 12.

IRRSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	számla	szobák száma	személy hányad	tulajdoni hányad
	nő	egység/fal		
lakás	39	0	0	6000/10000

Bejegyző határozat: 999055/1996.02.05

2. bejegyző határozat: 35723/1995.05.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott költségek.

IRRSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árverési idős: 35723/1995.05.29

jog cím: szerzési felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Dó tér 4.

törzsszáma: 15726456

IRRSZ

NYM TARTOMÁS BEJEGYZÉSI

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Érőves nem rendelkezik

