



BELVÁROSI

Ingatlan Stúdió

Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan18@belvarosiingatlanstudio.hu



**3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2. emelet. 12. szám alatti,
37 m²-es, egyszobás társasházi lakás
belterület, HRSZ.: 1136/25/A/60**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

**Készítette: Belvárosi Ingatlan Stúdió
 Tóth-Varga Éva
 Kazincbarcika, Egressy út 30/A
 Telefonszám: 06 (30) 2896-165**

Értékelés kelte: 2020. 03. 23.



Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. A Megrendelő adatai, utasítása	4
2. Az értékelés célja és módszere	4
3. Az ingatlan környezetének leírása	
3.1. Regionális elemzés	5
3.2. A közvetlen környék elemzése	7
4. Az ingatlan leírása	
4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti	7
4.2. Az ingatlan természetbeni leírása	8
4.3. Az ingatlan alaprajza	9
4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztika	9
4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása	10
4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése	10
5. Helyiségleltár	10
6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően	11
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
Függelék (Tulajdonlap, Alaprajz, Fotók)	14

Értékelési bizonyítvány

Értékelés címe, megnevezése:	3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12. alatti egyszobás, 37 m²-es komfortos társasházi lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	Belterület, 1136/25/A/60
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés módja:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A vizsgált ingatlan rövid leírása: 1960 években hagyományos építési móddal épült, 1 szobás, 2. emeleti, komfortos, a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft által üzemeltetett, Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakás.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke korrekcióval módosítva az értékelés fordulónapján

4.400.000 Ft,

azaz Négymilliónégyszázezer forint

A helyszíne szemle időpontja:	2020. március 18.
Az értékbecslés fordulópontja:	2020. március 23.
A szakvélemény érvényessége:	2020. június 23.
Az értékelő neve:	Tóth-Varga Éva okleveles értékbecslő

Kazincbarcika, 2020. március 23.



1. A Megrendelő adatai, utasítása

A Megrendelő neve: BARCIKA CENTRUM Kft

Címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.

Kapcsolattartó, telefonszáma: Fehér László 06 (20) 393-2051

A Megrendelő utasítása:

A Megrendelő megbízza Belvárosi Ingatlan Stúdiót (Tóth-Varga Éva) Megbízottat, hogy Kazincbarcika belterület, 1136/25/A/60. hrsz.-on nyilvántartott, természetben Kazincbarcika, Építők útja 42. szám 2. emelet 12. szám alatti lakóingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására. Megbízó jelenleg kezeli az adott ingatlant, a tulajdonos értékesíteni kívánja. A tulajdonos kérése, hogy független értékbecslő határozza meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

2. Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés.

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának három hagyományosnak tekinthető, hazánkban is elfogadott értékbecslési módszere van a 25/1997. (VIII.1) PM Rendelet értelmében. Ezek a **hozamszámításon alapuló, a piaci összehasonlításra alapuló, valamint az újraelőállítási költségen, vagyis pótlási költségen alapuló megközelítés.** Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára az értékbecslésre a piaci összehasonlító módszert tartottam alkalmasnak.

Az értékelés során a TEGOVA nemzetközileg is elfogadott értékelési útmutatóját vettem figyelembe, a hazai előírásokat, és elvárásokat betartva végeztem el. A piaci érték meghatározását a vizsgált ingatlan környezetében értékesített, hasonló ingatlanok főbb tulajdonságait hasonlítottam a vizsgált ingatlanéhoz.

Az összehasonlítás lényege, hogy egyazon településen, közel azonos helyen, azonos/hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási áron történt fajlagos ár meghatározása.

Az összehasonlítás lépesei a következők:

1. Adathalmaz összeállítása
2. Az adatok elemzése
3. A fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők meghatározása

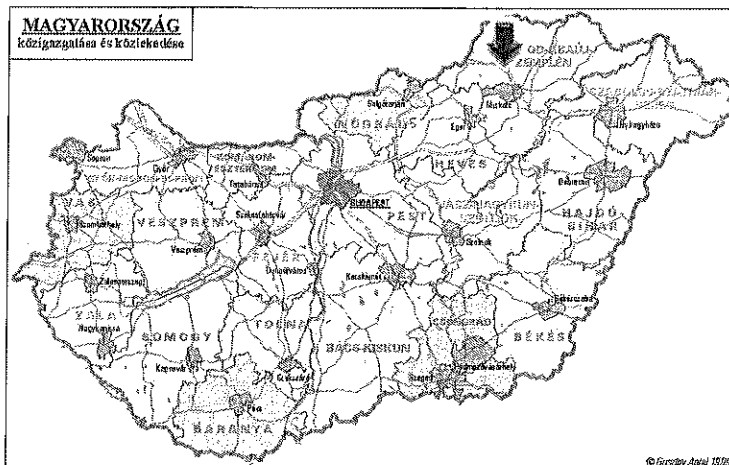


5. Értékmódosító tényezők figyelembe vételével a fajlagos érték kiszámítása
6. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása

3. Az ingatlan környezetének leírása

3.1. Regionális elemzés

Kazincbarcika az Észak-Magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye harmadik legnagyobb városa, a 2018.-es mérés alapján 26.337 fő lakosával. A tengerszint feletti magassága 137 méteren van, a Bükk nyúlványai veszik körül, a Sajó medencében helyezkedik el. Területe 36,64 km². A Kazincbarcikai Járás székhelye, a megye központjától, Miskolctól északra mindössze 24 km-re fekszik. A települést a 26-os főút vonal szeli át. A település 1954-ben kapott városi rangot: Sajókazinc, Berente és Barcika egyesülésével jött létre. A Szobrok városa, Terek városa, Sportváros, Hild érmes, manapság pedig a KolorCity brand elnevezést kapta.

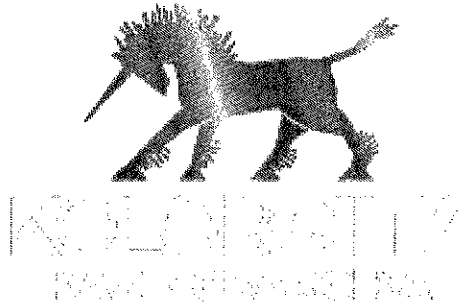


Kazincbarcika az országon belüli elhelyezkedése

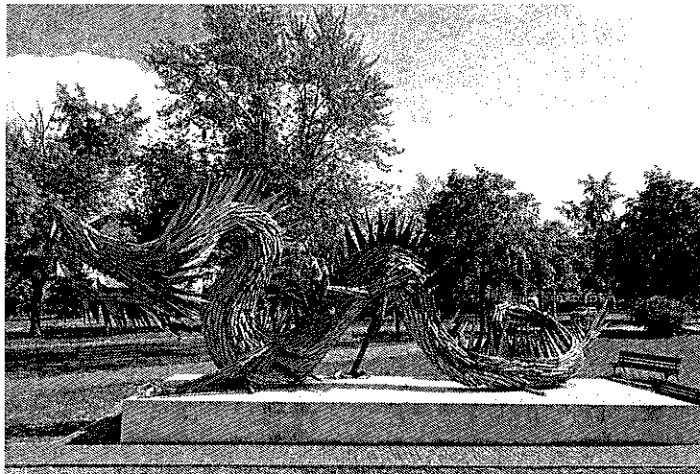
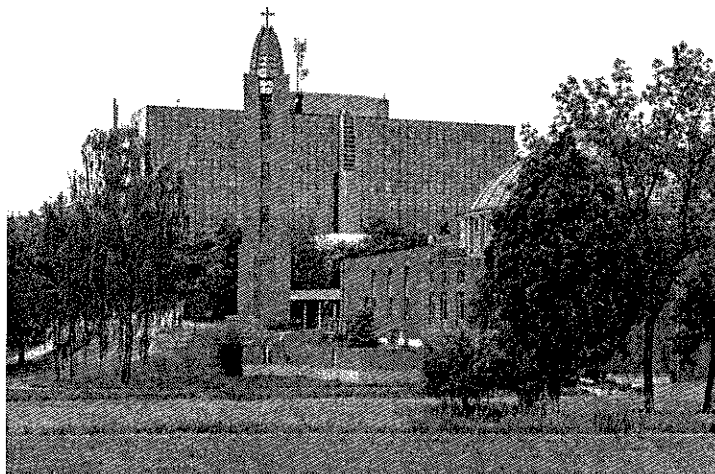
A város legnagyobb ipari beruházása az 1950 évek vége felé a Borsodi Vegyi Kombinát volt, jogutódja BorsodChem, mely a mai napig is meghatározó szerepet tölt be a foglalkoztatottság terén a város életében. 1973-as adatok alapján 5425 embernek nyújtott kenyérkereseti lehetőséget. A környék bányái több száz embernek adtak munkát, de sajnos azok a bányászat visszafejlesztése miatt mind bezártak. A városban jelenleg az országos átlag feletti a munkanélküli ráta. 6 általános iskola, 4 középiskola, számos közintézmény és sportlétesítmény működik a településen. MÁV és Volán közlekedése szervesen kapcsolódik az országos hálózatba.



BELVÁROSI Ingatlan Stúdió
Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan187@belvarosiingatlanstudio.hu



Kazincbarcika város címere és emblémája



A város képei

3.2. A közvetlen környezet elemzése

A vizsgált ingatlan lakóingatlan, mely Kazincbarcikán a belvároshoz közel fekszik, 1960-as években épült hagyományos építési módon. Jelenleg lakóingatlanként funkcionált. Ezek a lakások korábban Kazincbarcika Városi Tanács tulajdonában voltak, ahol tanácsi bérlakásokká lettek átminősítve. Privatizáció alkalmával egyes ingatlanok magánkézbe kerültek, a többi a jogutód Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdona lett.



Térképrészlet (Építők útja 42.)

A vizsgált ingatlan használat szerinti besorolása: Kazincbarcika belterület, lakóterület. A környezetre jellemző, hogy viszonylag rendezett, a belvároshoz közel fekszik. Közbiztonság szempontjából jónak mondható, akár a város egésze. A VOLÁN megállója az épület végében elérhető. Számos oktatási intézmény (általános iskola, szakközépiskola) is gyalog 5-10 percre található. Az Egressy Béni Művelődési Központ és a Don Bosco Sportközpont, melyek számos kulturális esemény színhelyei, mely szintén 5 percre helyezkedik el a vizsgált ingatlanhoz. Nagy élelmiszerhálózat (COOP) gyalogosan 3 percen belül elérhető. A városban lévő 5 bank közül 3 pár percen belül megközelíthető.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása a Függelékbe csatolt 2020. március 16- i keltezésű, nem hiteles, szemlész tulajdonlap másolat alapján történt:

Területi besorolás:	belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	1136/25/A/60
Az ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Építők útja 42. 2/12..
Tulajdonlapon széljegy nem található.	

I. rész

Az ingatlan megnevezése: lakás
Területe: 37 m²
Szobák száma: 0 0
Tulajdonforma: társasház

II. rész

Tulajdoni hányada: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35723/1995.05.29.
tulajdonlás jogcíme, és ideje: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: Kazincbarcika Városi Önkormányzat
cím: 3700 Kazincbarcika Fő tér 4.
törzsszám: 15726456

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

A vizsgált ingatlan használat szerinti besorolása: Kazincbarcika belterület, lakóterület. A környezetre jellemző, hogy viszonylag rendezett, a belvároshoz közel fekszik. Közbiztonság szempontjából jónak mondható, akár a város egésze. A VOLÁN megállója az épület végében elérhető. Számos oktatási intézmény (általános iskola, szakközépiskola) is gyalog 5-10 percre található. Az Egressy Béni Művelődési Központ és a Don Bosco Sportközpont, melyek számos kulturális esemény színhelyei, mely szintén 5 percre helyezkedik el a vizsgált ingatlanhoz. Nagy élelmiszerhálózat (COOP) gyalogosan 3 percen belül elérhető. A városban lévő 5 bank közül 3 pár percen belül megközelíthető.

Időszakos, kötelező biztonságtechnikai felülvizsgálaton esik át az adott épület, tűz-, érintés- és villámvédelem szempontjából.

4.3. Az ingatlan alaprajzi elrendezése

A vizsgált ingatlan 1 szobás, komfortos, 3.emeleti, 37 m²-es alapterületű, 265 cm-es belmagasságú, keleti tájolású, erkélyes, viszonylag jó elrendezéssel és frekventált helyvel.
Hátrányai: a fürdő a konyhából nyílik. Nem lakott az ingatlan.

A lakás összességében a következő alaprajz szerinti elrendezésben az alaprajz utáni helyiségleltár szerinti helyiségeket foglalja magába.

Alaprajz a Függelékben található.

4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztikája

A lakásban az építése óta (1960) korszerűsítések történtek.

Falak, válaszfalak: téglából épült, újra glettelt, festett, tapétás, beázás nyomai nem észlelhető.

Nyílászárók: Nehezen záródó, eredeti fa ablak erkély ajtóval. A beltéri ajtók eredeti, fából készültek, a bejárati ajtó fakazettás. Deformáció nyomai észlelhetőek.

Burkolatok: A padlóburkolatok a szobákban rossz állapotú, hajópadlós, az egyéb helyiségekben linóleummal, járólappal fedettek. A fürdőszobában körben, a konyhában a vizes bloknál csempe borítás található.

Csatornázás, szennyvízkezelés: Közüzemi hálózatba bekötött, dugulásra utaló nyom nincs.

Vízellátás: Közüzemi hálózatba bekötött, hideg ellátás biztosított.. Egy hidegvíz egyedi mérőóra felszerelve, működőképes. Szivárgásra utaló nyom nem tapasztalható.

Gázellátás: Földgáz hálózatba bekötött, konvektoros. Tűzhely nem található, szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam. Egyedi mérőóra felszerelve.

Elektromos ellátás: Földkábelrel keresztül jut el, villanyóra felszerelve. Hibára utaló nyom nem tapasztalható.

Gyengeáram: -

Fűtés: Gázkonvektor biztosítja a fűtést, régi berendezések. Szivárgásra utaló nyomot nem tapasztaltam.

A vizsgált lakás összességében lakhatásra alkalmas állapotban van.

4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása

A lekért tulajdonlap alapján a vizsgált ingatlan nem terhelt:

A vizsgált ingatlan üzemeltetési (rezsi) költsége az alábbiak szerint alakul:

Bérelti díj:	7.000.- Ft/hó
Villany fogyasztás:	fogyasztásfüggő
Vízfogyasztás:	fogyasztásfüggő
Gáz fogyasztás:	fogyasztásfüggő

4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése

A vizsgált lakás ingatlanfenntartását jelenleg a Kazincbarcikai Barcika Szolg. Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft végzi. A városban 40 saját tulajdonú és 326 önkormányzati bérlakást kezel ugyanezen cég. Több éves tapasztalatának és szakértelmének köszönhetően jól gazdálkodik a rábízott ingatlan kezelésével.

Helyiségleltár

Helyiség megnevezése	Alapterület	További jellemzés
Előszoba	4,64 m ²	Ablak nélküli helyiség, három beltéri ajtóval és egy bejárati ajtóval. Padlóburkolata linóleum, a fala tapétás.
Szoba I.	20 m ²	Egy beltéri ajtóval, szabad falfelületekkel. Padlóburkolata hajópadló, falai festett, tapétás. Nyugati tájolású fa ablak, 3 m ² erkéllyel. Gázkonvektorral ellátva.
Konyha	7,99 m ²	Eredeti ablakos helyiség, linóleum padlózattal, falai festett, alul tapétával borított.. Beépített mosogatószekrényt, konyhaszekrényt, főzőalkalmatosságot nem tartalmaz.
Fürdő	1,58 m ²	Konyhából nyíló, keskeny, ablak- és ajtónélküli helyiség. Zománcozott fürdőkádát tartalmaz. Padlóburkolata linóleum, falai festettek a csempe felett.
WC	0,79 m ²	WC-kagylóval, tartállyal felszerelt, csempe nélküli, festett falú, járólapos, hidegvíz mérőóra felszerelve
Összesen:	35 m²	

6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszerek megfelelően

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban a tulajdonlapot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adásvételi áraitól. A helyszíne szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról adatlapon feljegyzéseket, fényképfelvételeket készítettem.

A vagyonerék megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlan vagyontárgyak aktuális piaci értékének meghatározásához, és a gazdasági döntés kiinduló adata értéket adjon a Megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a Megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak,
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét, és az ebből következő értékviszonyokat,
- helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását,
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait,
- környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat (közút, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági).

A dolog természetéből adódóan egy másik becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A Függelék részét képezi a tulajdon lap. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíne szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkre (mint pl. rejtett szerkezeti hibák, burkolati problémák) nem terjed ki a dolgozat.

Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlanok adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként egy Ingatlaniroda mellett egy Ügyvédiroda adatai szolgáltak.

**BELVÁROSI****Ingatlan Studio**Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressey út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan187.belvarosiingatlanstudio.hu**Piaci összehasonlító adatokon történt csoportos összehasonlítás**

Az alábbi táblázatba az összehasonlító adathalmaz, a korrekciós tényezők és számítások kerültek be.

Korrekciós táblázat	Összehasonlító halmaz				
	I. lakás	II. lakás	III. lakás	IV. lakás	V. lakás
Építés éve	1962				
Szobaszám	1				
Komfortfokozat	komfortos				
Tulajdon forma	társasház				
Épület emeletszám	3				
Épület műszaki állapota	rossz				
Fűtés módja	gázkonvektor				
Erkély	nincs				
Alapterület	21	21	38	21	23
Emelet	2	1	földszint	1	földszint
Eladási ár (Ft)	4.140.000	4.500.000	4.410.000	4.050.000	4.140.000
Fajlagos eladási ár Ft/m ²	197.143	214.286	116.053	192.857	180.000

Forrás: Ingatlaniroda, Ügyvédi Iroda

A fajlagos alapérték: $(197.143+214.286+116.053+192.857+180.000)/5 =$
180.068 Ft/m²

Korrekció:

A lakás műszaki állapota	- 10 %
A lakóház elhelyezkedése	-5 %
Fürdő a konyhából nyílik, kicsi alapterület	-15 %
Összes korrekció:	-30 %

Korrigált fajlagos alapérték:

$$180.068 \times 0,7 = 126.048 \text{ Ft/m}^2$$

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

$$35 \text{ m}^2 \times 126.048 \text{ Ft/m}^2 = 4.411.680 \text{ Ft} \approx$$

4.400.000.- Ft**azaz négymilliónégyszázezer forint**

7. Alapfeltételezések, korlátozások, nyilatkozat

Ezen Szakvélemény a módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, illetve a helyszíni szemle során észlelt szerzett adatok, és a feldolgozásra került adatok alapján készült.

Alapfeltételezések:

A tulajdonos által közölt adatok valódiságát nem vizsgáltam.

A vizsgált ingatlan műszaki állapotának vizsgálata szemrevételezéssel történt, szakértő bevonását nem vettem igénybe.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítottam véleményt.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

A számítások során az adatokat matematika szabályainak megfelelően kerekítettem.

A vizsgált ingatlanban készült fotók a helyszíni szemle során készültek.

Korlátozások:

A szakvélemény szellemi termék, a Megrendelőn és a Tulajdonoson kívül harmadik személynek nem adható ki!

Az Értékelési bizonyítvány az értékelés forduló napjától számított 90 napig érvényes.

Nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint, lelkiismeretesen végeztem. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Az értékbecslés valós piaci adatok elemzésén alapul. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttség nem áll fenn.

Kazincbarcika, 2020. március 20.

Tóth-Varga Éva

TÓTH-VARGA ÉVA

3700 Kazincbarcika, Szabadság tér B. 1/5

Adószám: 68793560-1-25

Nyilv.sz.: 52262238

Tóth-Varga Éva

Függelék

Tulajdonlap

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
9780 Eötvös-ligetén Királyutja 52/A

Cidai 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Mégrendelés száma: 30095/12382/2020
2020.09.16

KASINCBARCIKA
Beltartószám: 1136/25/A/80 helyrajzi szám

3700 KASINCBARCIKA Építők útja 42. 2. emelet. Lajtó 122.				
H.É.S.Z.				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szobái hányad	tulajdoni hányad
megnevezés	m ²	egység/541		
Lakás	37	0	0	Doktor
Bejegyzés határidő: 1999/1995.05.29				
Állomány				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbiak elírásban meghatározott helyiségek:				

Nem hiteles tulajdoni lap

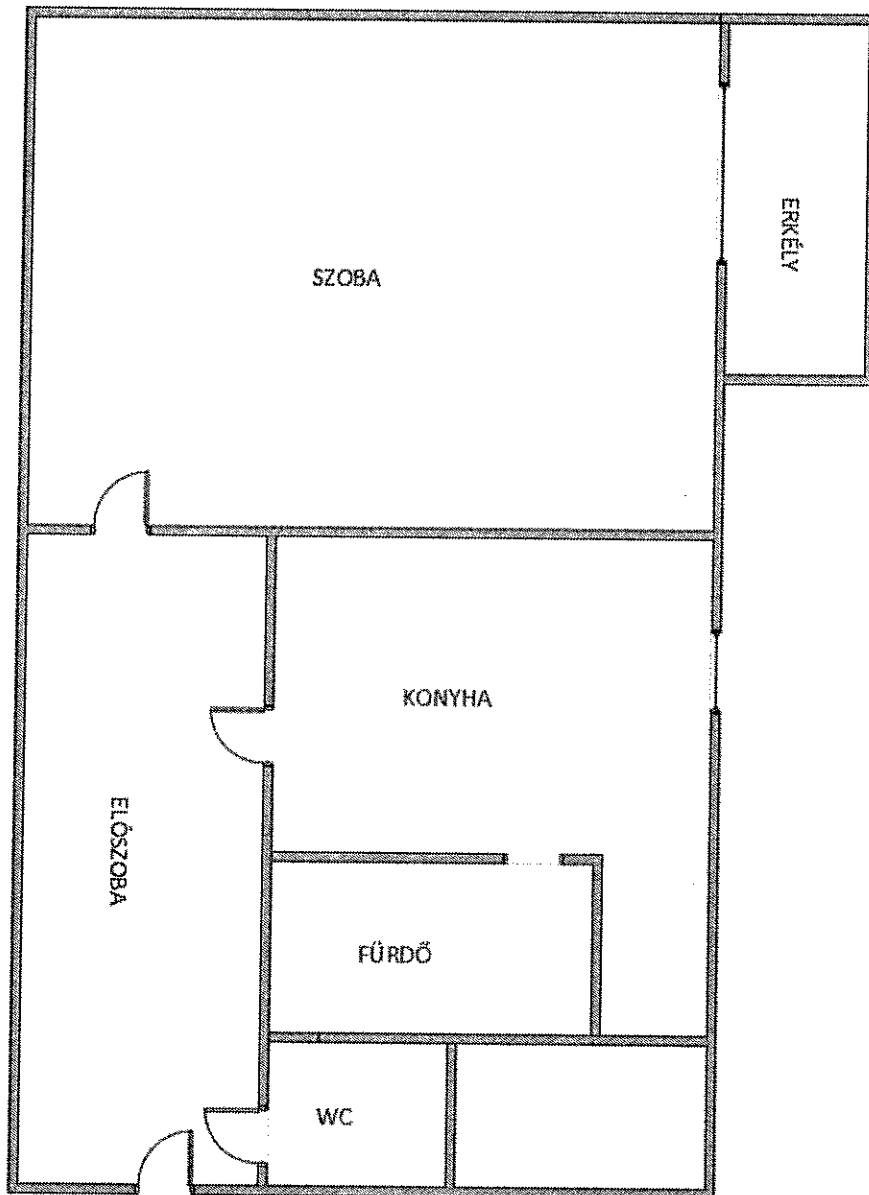
H.É.S.Z.	
1. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyzés határidő: 1999/1995.05.29.
jegyzék szerinti felvétel	
ingatlán: tulajdonos	
név: KASINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT	
cím: 3700 KASINCBARCIKA Fő tér 4.	
telephely: 15726416	

nem hiteles tulajdoni lap

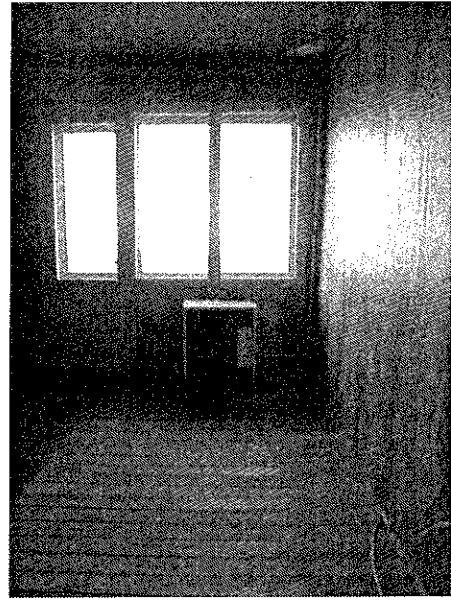
Bizonyító erővel nem rendelkezik

Függelék

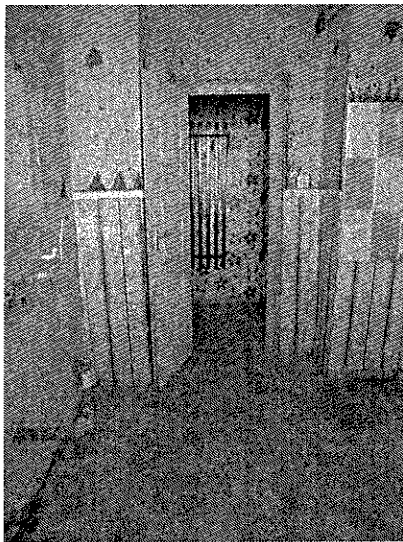
Alaprajz



Függelék

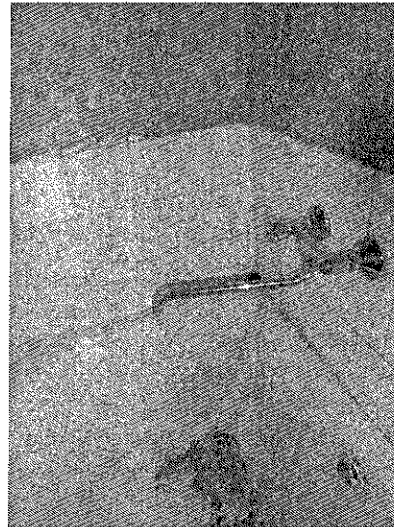


Szoba

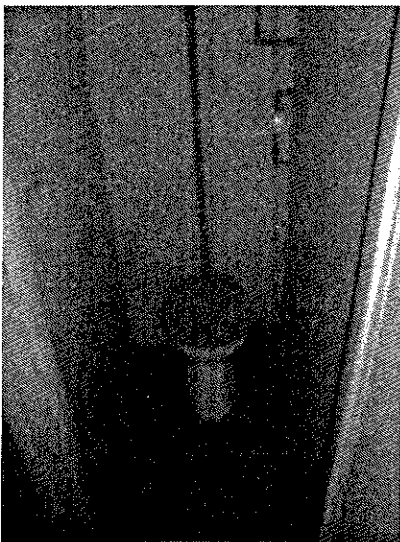


Konyha

Függelék



Fürdő



WC



Bejárati ajtó



Lépcsőház

Függelék



Társasház



Erkély