

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Építők útja 44. 2/10., Hrsz: 1136/25/A/74

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
 Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
 Utcá, házszám: **Építők útja 44. 2/10.**
 Irányítószám: **3700**
 Hrsz.: **1136/25/A/74**

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: **39 m²**
 Felépítmény redukált alapterülete összesen: **39 m²**
 Bérbe adható összes területek: **39 m²**
 Közmű-ellátottság: **víz ,szennyvízcsatorna, gáz**
 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: **2.600.000. -Ft,**
 azaz **Kettőmillió-hatszáz ezer 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 1136/25/A/74 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 44. 2/10. 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 vagyónvédelem)

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/74
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	39 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 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, jobbszélső lépcsőházának a 2. emelén található 1 szobás lakás. Az épület nyeregvetésű, cserépfedéses. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. A lakás alaprajzi elrendezése egyszerű. Padló burkolata hajópadló, mozaiklap és pvc elhasznált állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz ellátása átfolyós gázüzemű vízmelegítővel megoldott, de a helyszínelés időpontjában nem volt villanyóra. Az ingatlan víz, gáz és szennyvízcsatorna 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 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 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 **2020.03.17.** 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 Kazincbarcika, Építők útja 44.2/10.		Piaci összehasonlító 1. Kazincbarcika		Piaci összehasonlító 2. Kazincbarcika, Május 1 út		Piaci összehasonlító 3. Kazincbarcika, Építők útja		Piaci összehasonlító 4.	
	Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² ?		42		45		38		38		
Felépítmények össz. brutó ter., m ²		42		45		38		38		
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.										
Iskola, üzleti, egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár, hasznos alapterülete										
Iskola, üzleti, / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálható ár / vételiár		5 400 000 Ft	-10,0%	6 480 000 Ft		4 900 000 Ft		4 900 000 Ft		
Yonozkódó dátuma / ingatlanpiaci árindex		115 714		129 000		116 053		116 053		
Fellegős ára (Fümm)										
Ehelyezkedés		A város központja		A város központja		A város központja		A város központja		
Energia ellátás (köznmű + energia)		összközmű		összközmű		összközmű		összközmű		
Bérelés súlya										
Bérelési hányad		0%								
Bérelési hányad		0%								
Felépítmények minősége										
Felépítmények jellemző építési éve, jelentős felújítás éve(i), tartalma, felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtési mód; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos szempontok		Az értékelés során a felépítmények minősége a felépítmények építési éve, jelentős felújítás éve(i), tartalma, felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtési mód; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos szempontok		Földszint+4 emelet tagolódású, téglapályás szerkezetű társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtéses, vízmelegítéssel. A lakás alapozásának minősége megegyezik az építési szabványokkal. A lakás alapozásának minősége megegyezik az építési szabványokkal.		Földszint+4 emelet tagolódású, téglapályás szerkezetű társasház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtéses, vízmelegítéssel. A lakás alapozásának minősége megegyezik az építési szabványokkal.		Földszint+3 emelet tagolódású, téglapályás szerkezetű társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtéses, vízmelegítéssel. A lakás alapozásának minősége megegyezik az építési szabványokkal.		
Felépítmények fizikai állapota		gyenge-elhasználódott	-20,0%	felújítandó	-30,0%	közepes	-30,0%	közepes	-30,0%	
Egyéb korrekció : áramellátás és melegvíz biánva miatt			-15,0%		-15,0%		-15,0%		-15,0%	
Korrigált fajiagos ár		63 643 Ft	-10,0%	70 950 Ft	-45,0%	63 628 Ft	-45,0%	63 628 Ft	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			-45%		-45%		-45%		0k	0%
Piaci összehasonlító alapján értékelés		2 579 483 Ft								

Az adatok a számszám nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1136/25/A/74 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 44. 2/10. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.600.000.-Ft.

azaz Kettőmillió-hatszázezer 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 44.2/10.		Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	39		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				-30%		-35%		-35%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	lakás							
Nettó terület, m ²	gyenge	39						
Nettó terület, m ²					39			
Bérbeadható terület, m ²		39						
Bérbeadható terület, m ²					39			
Béleti szerződés lejárat, év								
Béleti díj, Ft/m ² /hó		1 024			0	0	0	0
Béleti díj, €/m ² /hó		3,0						
Kihasznátság, %		40						
Behajtási veszteség, %		1						
Ralizálható béleti díj, Ft/év		186 900	0	0	0	0	0	0
Ralizálható béleti díj, Ft/év					186 900			
Ingatlan adó, Ft/m ² /év								
Ingatlan adó, Ft/év		0			0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)		2						
Biztosítási költség, Ft/év		11 700			0	0	0	0
Felújítási költség alap, %*		0,2						
Felújítási költség alap, Ft/év		11 700			0	0	0	0
Karbantartási költség, %**		1						
Karbantartási költség, Ft/év**		1 869			0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban		1						
Management díj, Ft/év		1 869			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		27 138			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év					27 138			
Eredmény, Ft/év		159 762	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év					159 762			
Tőkésítési ráta, %					13			
Piaci érték, Ft		1 228 942	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²		31 511	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft					1 000 000			
Piaci érték összesen, Ft/m ²					25 641			
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²		150 000						
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft		5 850 000	0	0	0	0	0	0
Aktuális Ft/EUR árfolyam		340						

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/25/A/74 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 44.2/10. 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/74 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 44.2/10 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.600.000.- Ft

azaz Kettőmillió-hatszáz ezer forint.

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

Ózd, 2020.03.18.

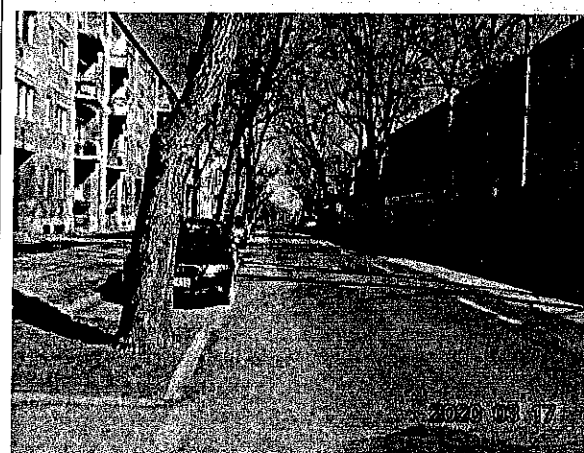
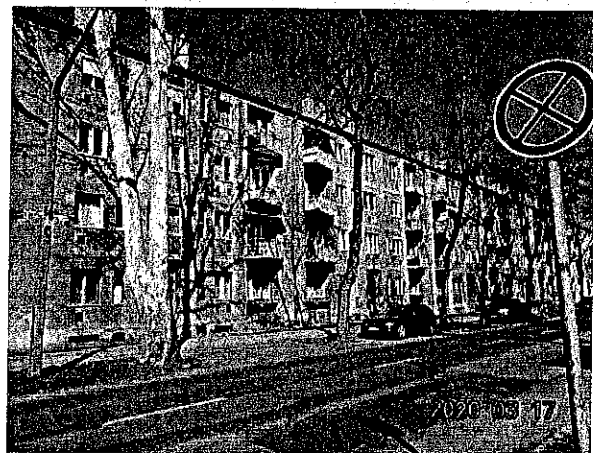
ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446715-260
Telefon: (06) 48/570-260
Nyalika Antal
Ingatlan értékesítő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

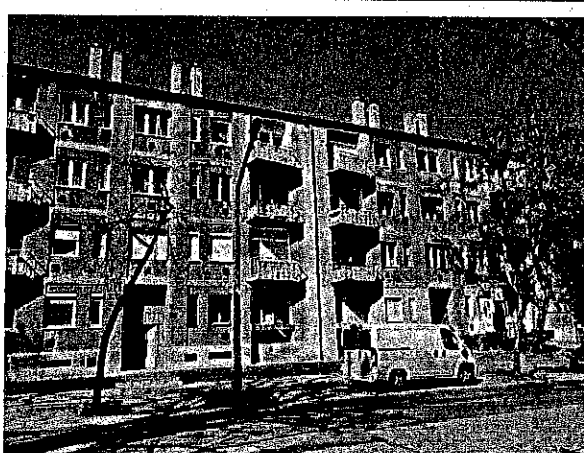
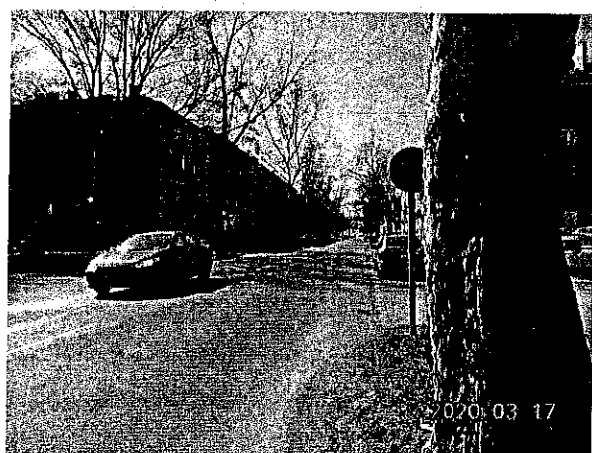
Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
konyha	8,14	100%	8,14
kamra	0,94	100%	0,94
szoba	21,43	100%	21,43
közlekedő	5,26	100%	5,26
wc	0,92	100%	0,92
zuhanyzó	1,86	100%	1,86
összesen:	38,55		38,55
összesen kerekítve:	39,00		39,00



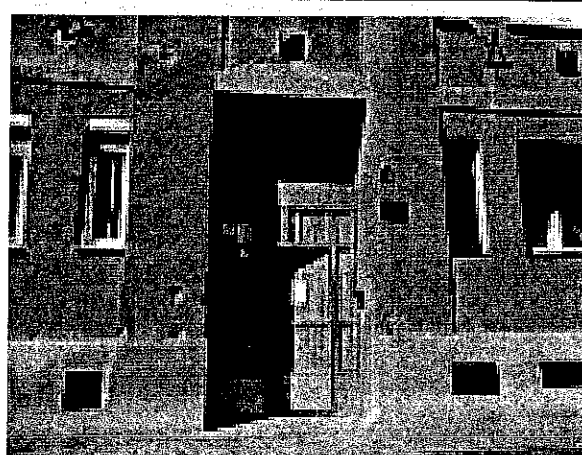
3700 Kazincbarcika, Építők útja 44.2/10.hrsz.:
1136/25/A/74

Utcakép



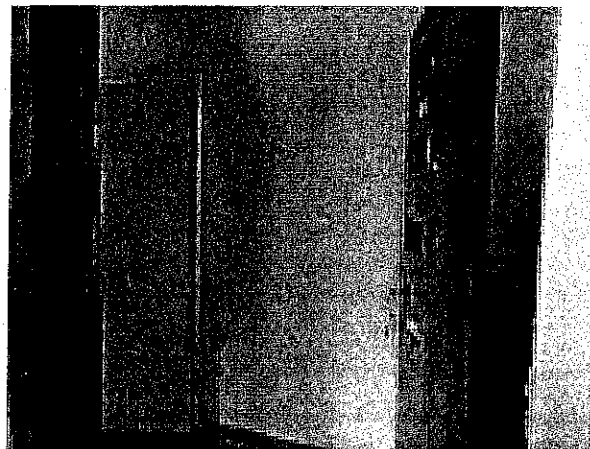
Utcakép

Utcai homlokzat



Utcai homlokzat

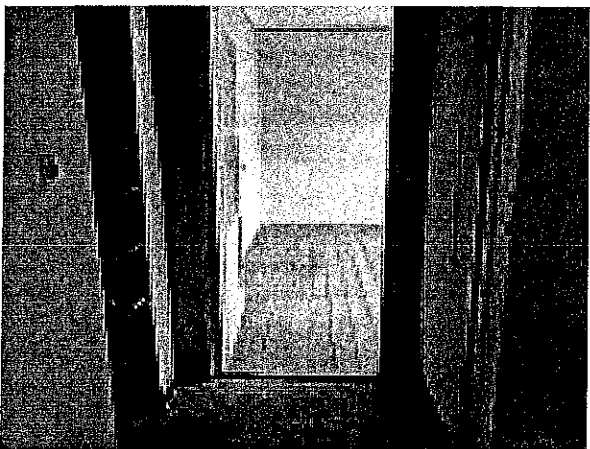
Lépcsőházi bejárat



Bejárati ajtó



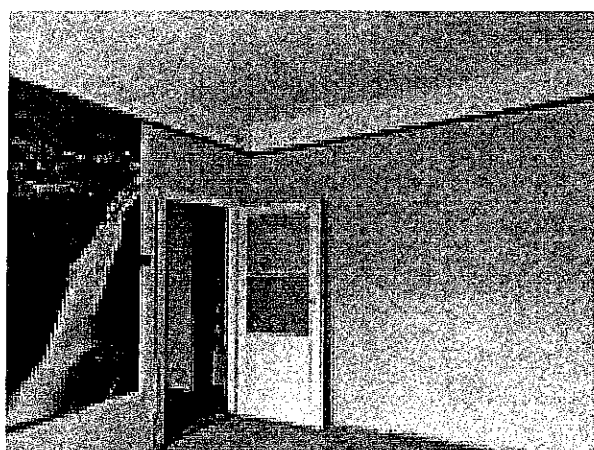
Közlekedő



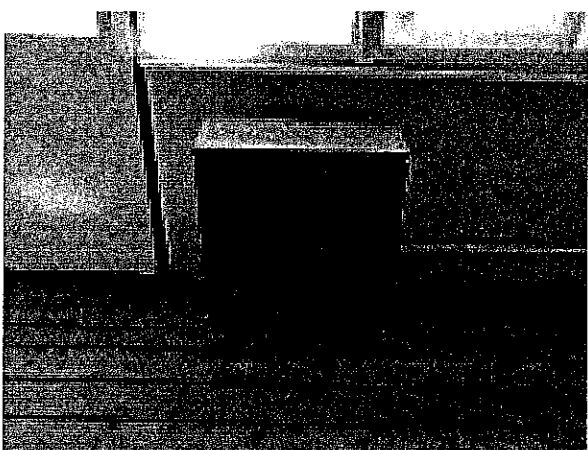
Közlekedő



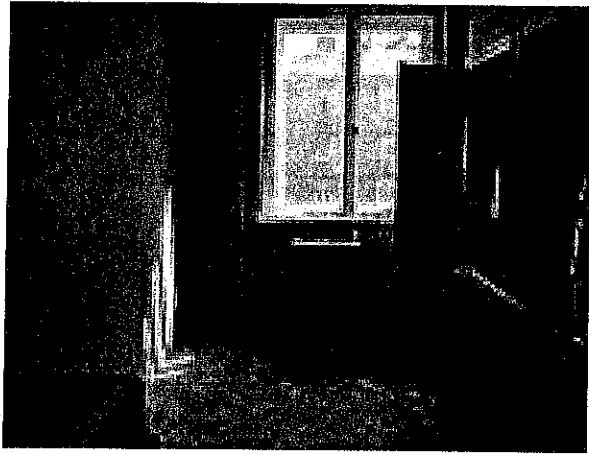
Szoba



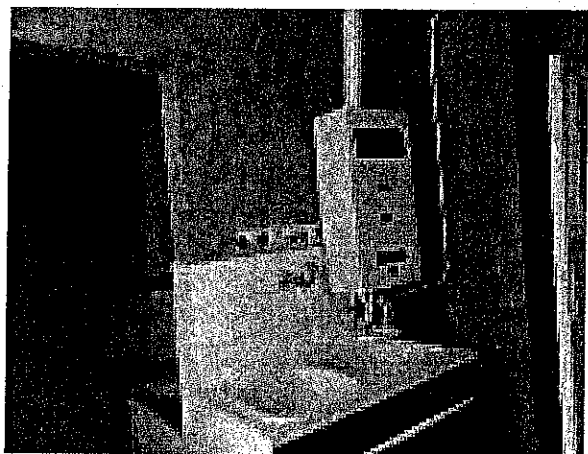
Szoba



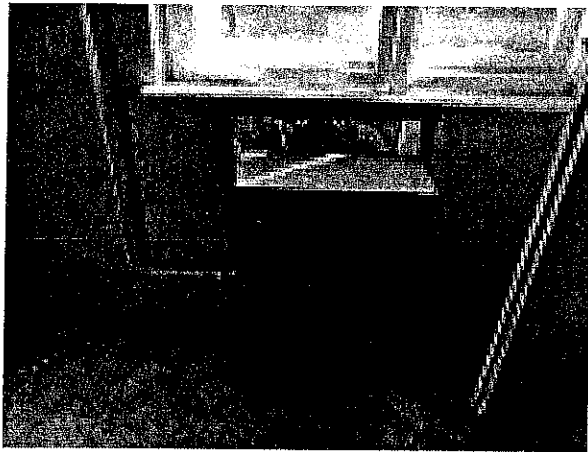
Konvektor a szobában



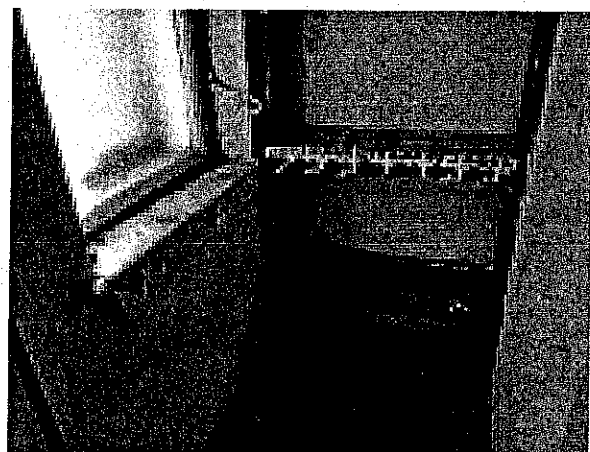
Konyha



Konyha



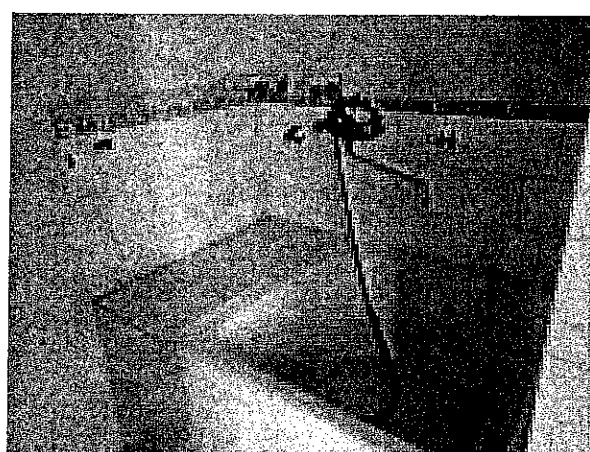
Konvektor a konyhában



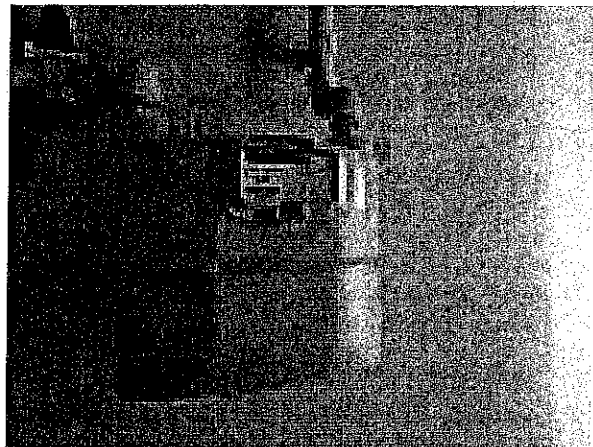
Kamra



Wc



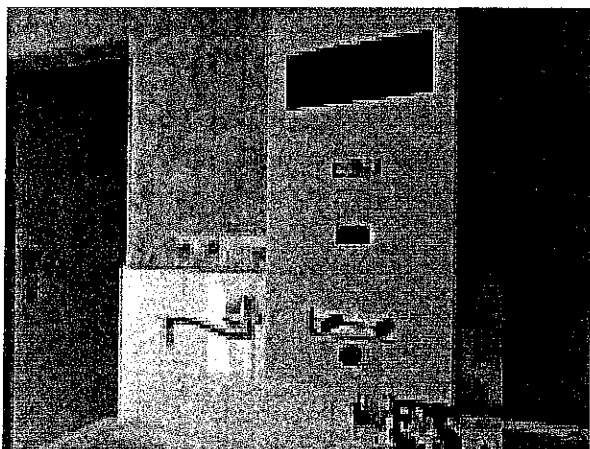
Zuhanyzó



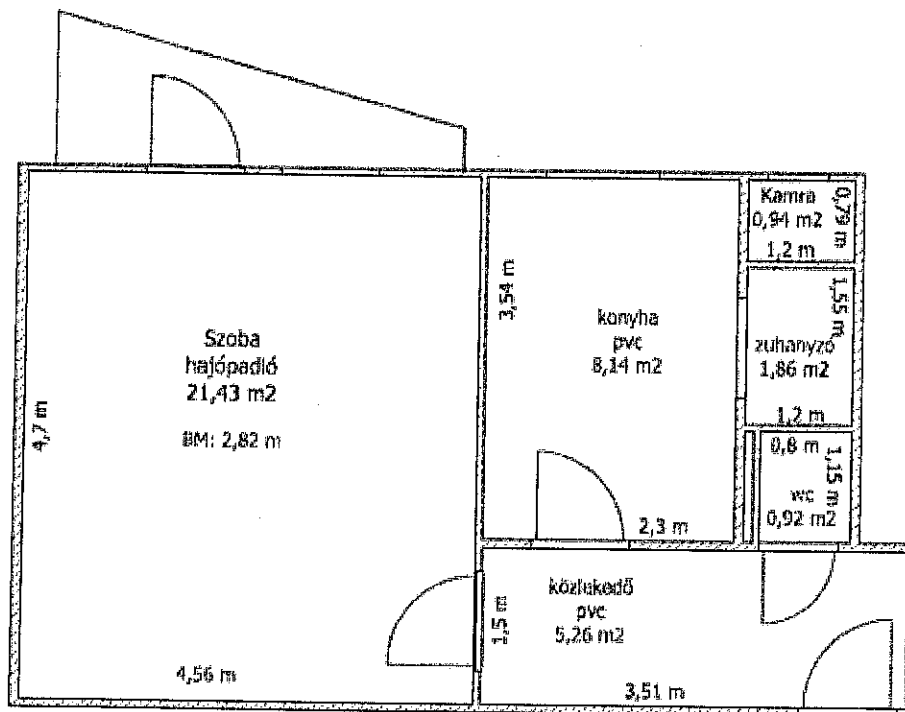
Gázóra



Vízóra



átfolyós gázüzemű vízmelegítő



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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Módszertan: 370000/1300/2020
2020.03.16

KAZINCBARCIKA
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Módszertan: 370000/1300/2020
2020.03.16

3700 KAZINCBARCIKA Építők útja 44. 2. emelet. ajtó:10. IRESE

megnevezés	terület m2	szabók száma egység/fal	szemle hányad	tulajdoni lap
lakás	10	0 0		3700/25/A/74

2. bejegyzés hatáskör: 35723/1995.05.29
Térképi
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címen elnevezésű helyiségek.

Nem hiteles tulajdoni lap

terület	szabók száma	szemle hányad	tulajdoni lap
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés hatáskör: 35723/1995.05.29 jegyzék: eredeti felvételi jegyzék: tulajdoni név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖRÖKSÉGI cím: 3700 KAZINCBARCIKA Építők útja 44. térképi: 1136/25/A/74			

IRESE
NEM HITELES TULAJDONI LAP

TULAJDONI LAP TÖRZS

Nem hiteles tulajdoni lap

