

SZAKÉRTŐI JELENTÉS BARCIKA SZOLG KFT.  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Érkezett: 2021 JAN 27  
382/102-1/2021  
iktalószám

Az ingatlan megnevezése: lakás  
Település (város, kerület): Kazincbarcika  
Utca, házszám: Építők útja 36. 1/6.  
Irányítószám: 3700  
Hrsz.: 1136/25/A/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Kazincbarcika Városi Önkormányzat  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes  
Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: - m<sup>2</sup>  
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 39 m<sup>2</sup>  
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 39 m<sup>2</sup>  
Bérbe adható összes területek: 39 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: víz, szennyvízcsatorna  
Jelenlegi funkció: használaton kívüli

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Ingatlan forgalmi értékének megállapítása  
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, hozam alapú  
Értékelés fordulónapja: 2021.01.20.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: 2.600.000.-Ft,  
azaz Kettőmillió-hatszáz ezer forint

Ózd, 2021.01.21.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.  
Cékhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8  
Telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11446795-2-05  
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/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 36. 1/6. számalatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás megnevezésű ingatlanértékelésével.**

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 körütekintően 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: 2021.01.20. 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: 2021.01.19.**

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1136/25/A/6
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	39 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	:	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 – vonzáskörzetet 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 ferkentált helyen található.

#### Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház balszélső lépcsőházának az emeletén 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. Padlóburkolata hajópadló és mázas kerámia, elhasználódott állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott, de a helyszínelés időpontjában a gázóra le volt szerelve. Melegvíz ellátása nincs, átfolyós gázüzemű vízmelegítővel nem üzemképes (gázóra nincs). Az ingatlan víz 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 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 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 **2021.01.20.** 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.

### **3.3Értékmeghatározás**

#### 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:



A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1136/25/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 36. 1/6. 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	I. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Építők útja 36. 1/6	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	39	52		39		35		
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó		865	2,5	1 795	5,3	2 000	5,9	
Tranzakció dátuma		kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	
Elhelyezkedés	teleptülés szélé	központ		központ		központ		
Műszaki állapot	gyenge	közepes	-20%	jó	-25%	jó	-25%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció ( alapterület)			10%					
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	1 053	3,1	692	20%	1 167	35%	1 300	35%
Korrekció engedélyezése				20%		35%	30%	

**Direkt tőkésítés**

Épület(rész) megnevezés									
Funkció	lakás								
Fizikai állapot	lakás								
Nettó terület, m <sup>2</sup>	39								
Nettó terület, m <sup>2</sup>						39			
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	39								
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>						39			
Bérelti szerződés lejárata, év									
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	1 053					0	0	0	0
Bérelti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	3,0								
Kihasználtság, %	40								
Behajtási veszteség, %	1								
Realizálható bérelti díj, Ft/év	192 194	0	0	0	0	0	0	0	0
Realizálható bérelti díj, Ft/év						192 194			
Ingatlan adó, Ft/m <sup>2</sup> /év									
Ingatlan adó, Ft/év	0					0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%o)	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**	1 922					0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1								
Management díj, Ft/év	1 922					0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	27 244					0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év						27 244			
Eredmény, Ft/év	164 950	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év						164 950			
Tőkésítési ráta, %								13	
Piaci érték, Ft	1 268 844	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	32 534	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft								1 000 000	
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>								25 641	
*Ft:ikalling avultatott építési költség, Ft/m <sup>2</sup>	150 000								
*Ft:ikalling avultatott építési költség, Ft	5 950 000	0	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/25/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 36.1/6.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/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 36.1/6. 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, 2021.01.21.

ARCHINVEST 97. KFT.  
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 769/8  
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.  
A. Iósrám: 11446795-2-05  
Telefon: (06) 48-570-260

  
Nyalka Antal  
Ingatlanértékbecsülő  
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK:

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

**Helyiséglista**

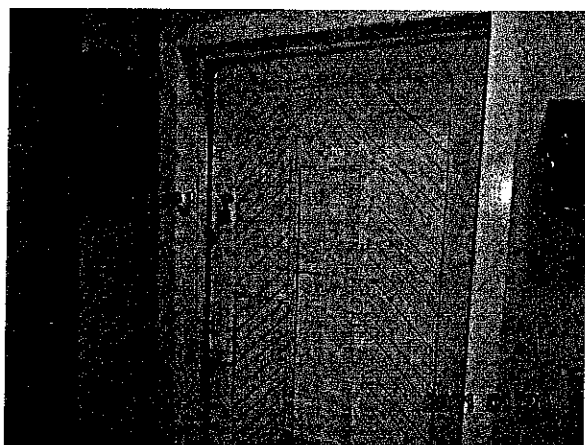
Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
<b>lakótér</b>			
közlekedő	5,26	100%	5,26
wc	0,92	100%	0,92
konyha	8,14	100%	8,14
fürdőszoba	2,8	100%	2,80
szoba	21,43	100%	21,43
<b>összesen:</b>	<b>38,55</b>		<b>38,55</b>
<b>összesen kerekítve:</b>	<b>39,00</b>		<b>39,00</b>



3700 Kazincbarcika, Építők útja 36.1/6., hrsz.: 1136/25/A/6



Lépcsőházi bejárat



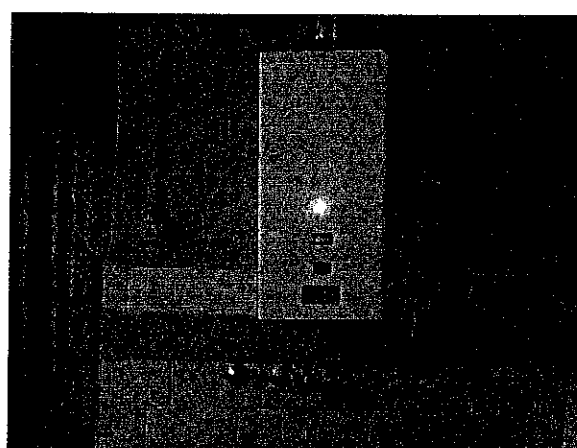
Bejárati ajtó



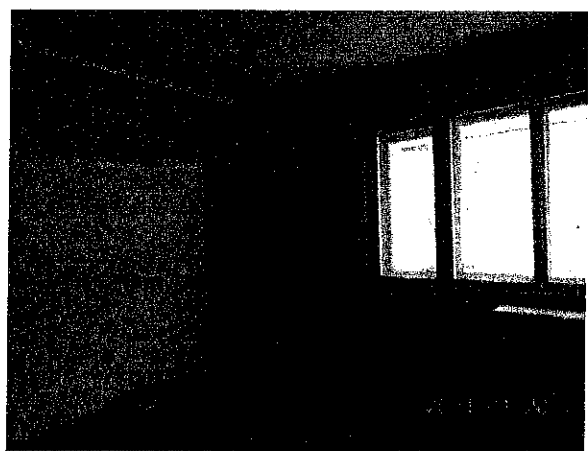
Közlekedő



Konyha



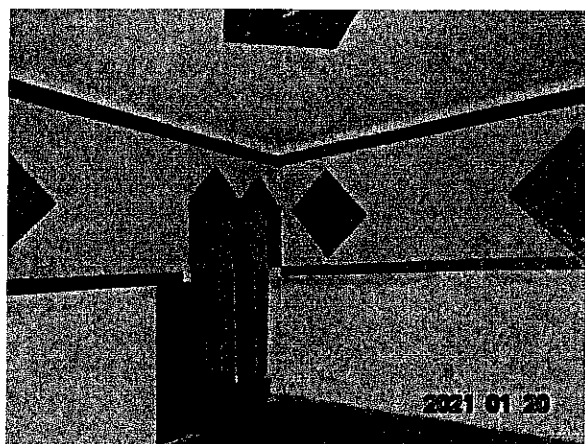
Nem működő átfolyós gázüzemű vízmelegítő



Szoba részlet



konvektor a szobában



Szoba részlet



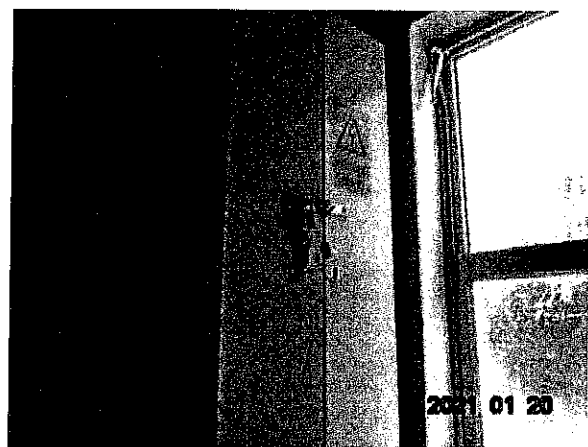
WC



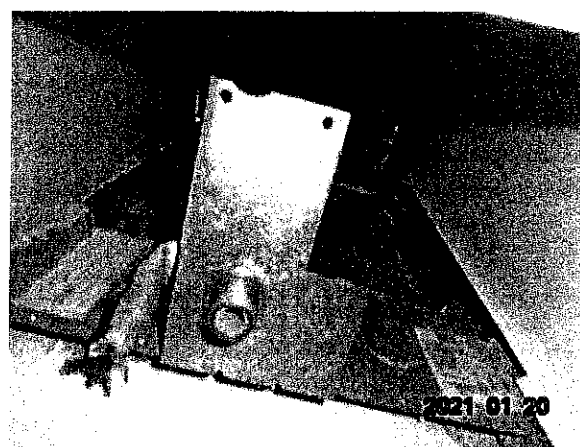
Fürdőszoba



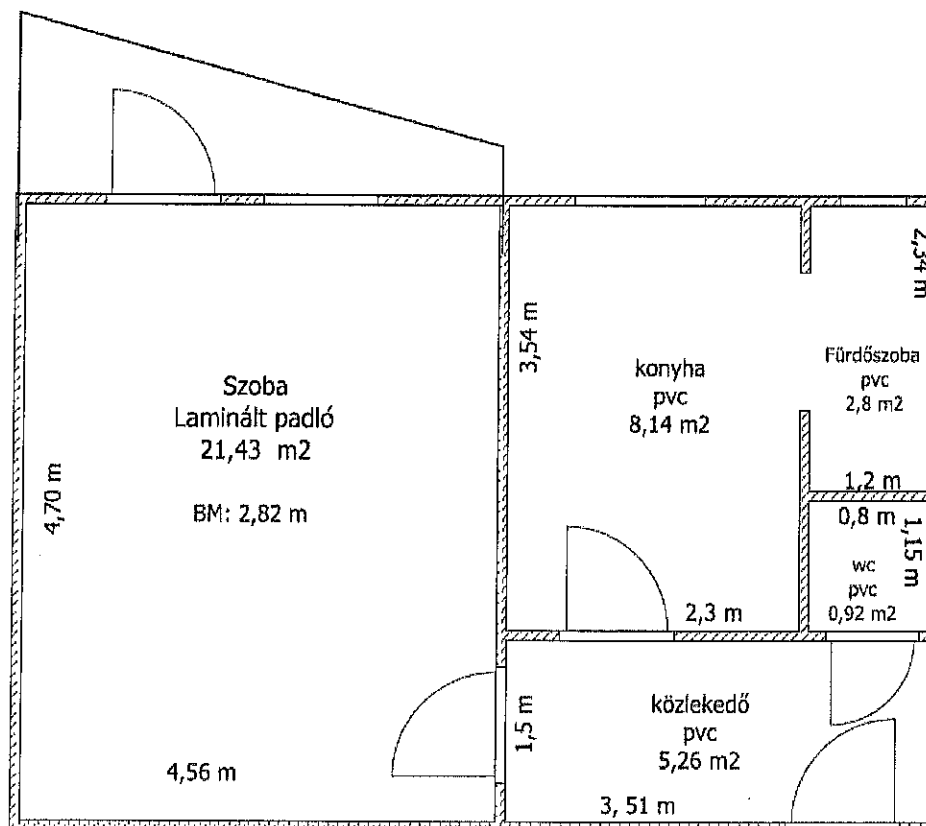
Gázóra helye



Villanyóra szekrény



Átfolyósó gázüzemű vízmelegítő belseje



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatali Főosztály  
3780 Eckelény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szervile másolat

Megrendelés száma: 20005/4057/2021

2021.01.19

KAZINCBARCICA

Beltérület 1136/25/A/6 helyrajzi szám

Társasház különlap

3700 KAZINCBARCICA Építők útja 36. 1. emelet, ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma agóra/Éfál	személy hányad	tulajdoni felosztás
Lakás	39	0 0		Önkormányzati
Bejegyző határozat: 999955/1996.02.05				

2. bejegyző határozat: 35723/1995.05.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényesítési idő: 35723/1995.05.29

jogcím: eredeti Élvétél

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCICA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCICA Fő tér 4.

térszám: 15726466

III. RÉSZ

NEK TARTALMA BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Itt érvényes nem reménykedik**

