

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.3/16., Hrsz.: 1136/25/A/96

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BARCICA SZOLG RFT.

Érkezett:

2021 JAN 27

552/131-1/2021 kdtatósám

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: lakás
Település (város, kerület): Kazincbarcika
Utca, házszám: Építők útja 46.3/16.
Irányítószám: 3700
Hrsz.: 1136/25/A/96

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: 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.
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/96 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46. 3/16. 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 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: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: 2020.03.16.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1136/25/A/96
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	37m 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 – 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 ferékventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, balszélső lépcsőházában a 3. 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. Padlóburkolata parketta és mozaiklap, elhasználódott állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott, a melegvíz ellátását átfolyós gázüzemű vízmelegítő biztosítja, de a helyszínelés idején a gázóra le volt szerelve. 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, vagyoni jogok 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 korlátozottan tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkhöz (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 **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 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 becserkék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár,
- Értékesítési időpont,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Infrastrukturális ellátottság,
- Méret
- Műszaki állapot
- 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/96 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.3/16.számalatti1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.600.000.-Ft.

azaz **Kettőmillió-hatszáz 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.

Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A tőkésítési kamatláb meghatározása.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	I. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Építők útja 46.3/16.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	37	52		39		35	
Bérleti 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 szélé	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	606	30%	1 167	35%	1 300	35%
Korrekció engedélyezése			30%		35%		35%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés									
Funkció									
Fizikai állapot									
Nettó terület, m ²	37								
Nettó terület, m ²						37			
Bérbeadható terület, m ²	37								
Bérbeadható terület, m ²						37			
Béleti szerződés lejárat, év									
Béleti díj, Ft/m ² /hó	1 024				0	0	0	0	0
Béleti díj, €/m ² /hó	3,0								
Kihasználtság, %	40								
Behajtási veszteség, %	1								
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	177 316	0	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év						177 316			
Ingatlan adó, Ft/m ² /év									
Ingatlan adó, 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
Management díj, árbevétel %-ban	1								
Management 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	0
Eredmény, Ft/év						151 570			
Tőkésítési ráta, %							13		
Piaci érték, Ft	1 165 919	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	31 511	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft							1 000 000		
Piaci érték összesen, Ft/m ²							27 027		
*Ft:ikalllag avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000								
*Ft:ikalllag avultatott építési költség, Ft	5 550 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktuális Ft/EUR árfolyam	340								
**A kihasználtsággal és behajtási veszteséggel csökkentett éves árbevétel %-ban									

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1145/21/A/96 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.3/16. számalatti 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 értékmeghatározást fogadtuk el.

Mindezek eredményeként a 1136/25/A/96 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.3/16 szám alatti 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: 760/8
telephely: 3609 Ózd, Gyár út 17.
A Hószám: 11445705-2-03
Telefon: (06) 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 46.3/16. hrsz.:
1136/25/A/96



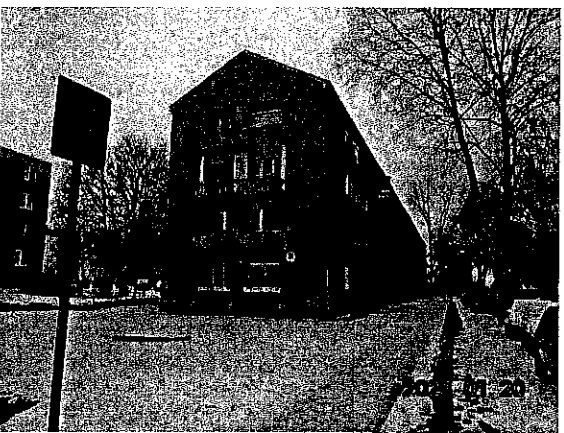
Utcakép



Utcakép



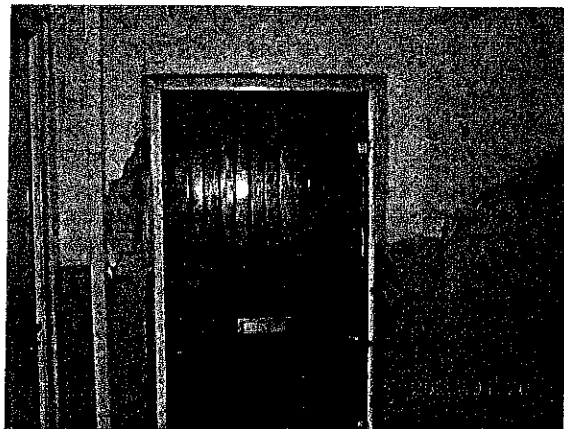
Utcai homlokzat



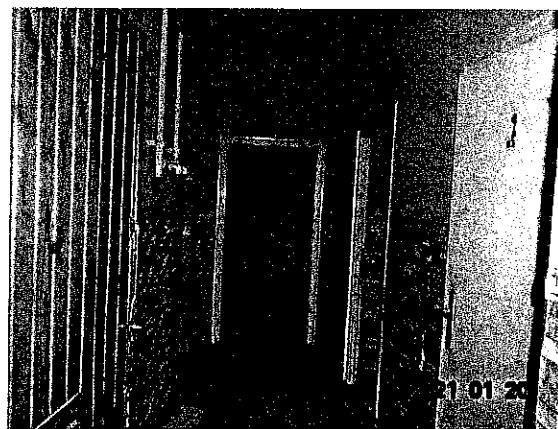
Utcai homlokzat



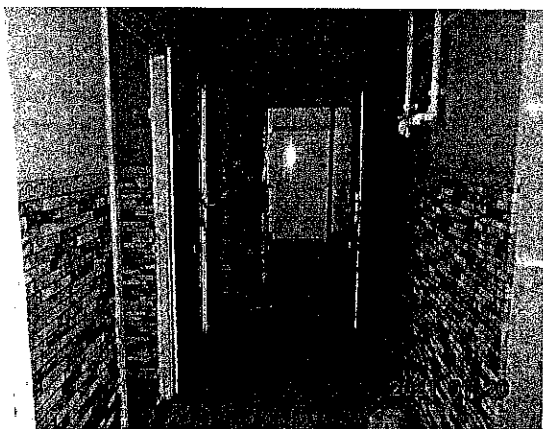
Lépcsőházi bejárat



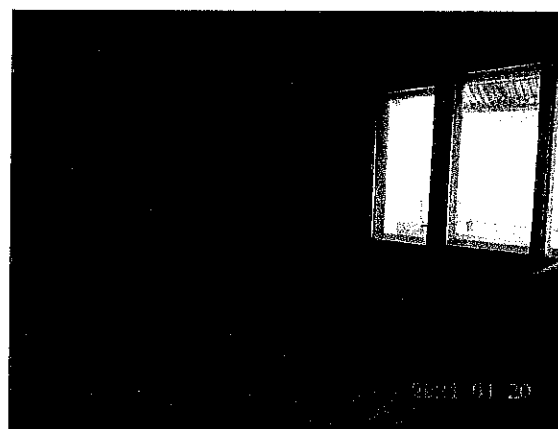
Bejárati ajtó



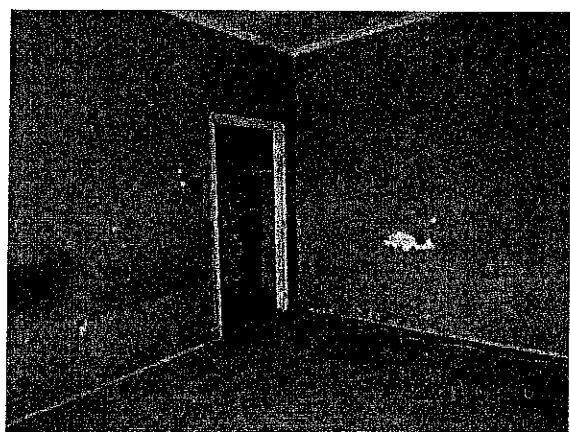
Közlekedő



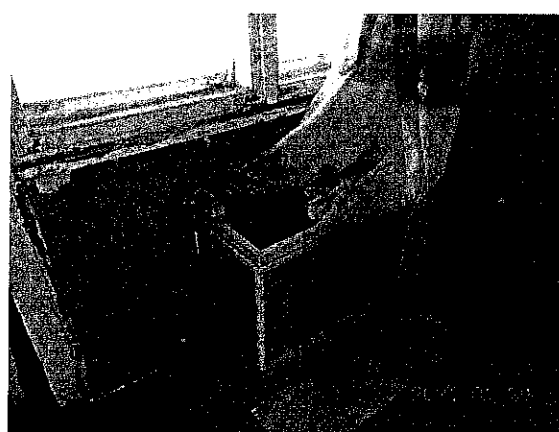
Közlekedő



Szoba



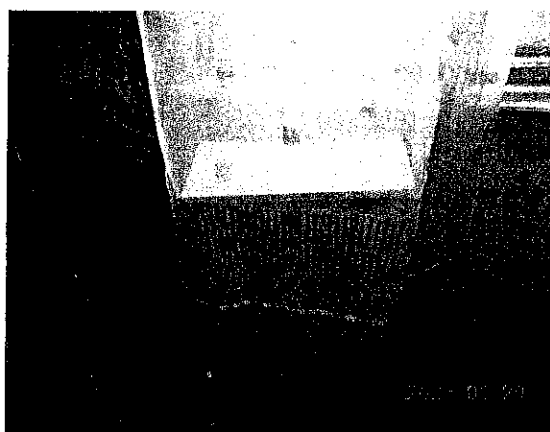
Szoba



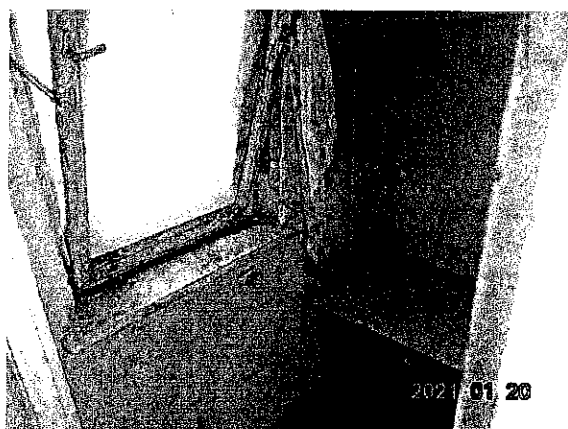
Konvektor a szobában



Konyha



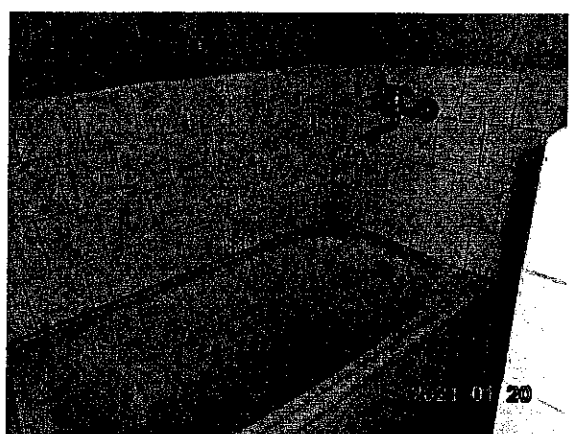
Konvektor a konyhában



Kamra



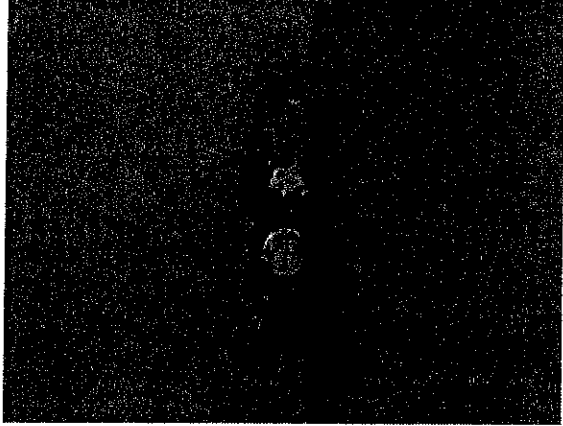
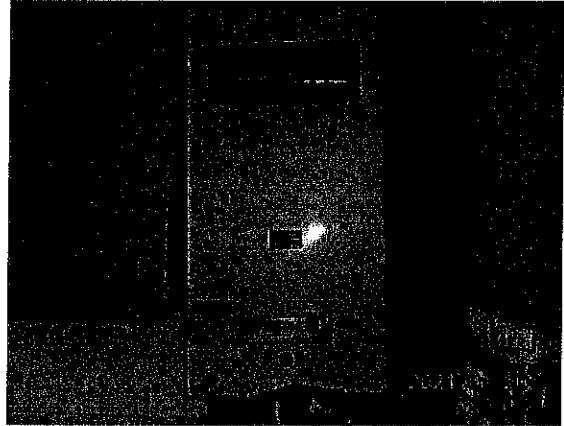
WC

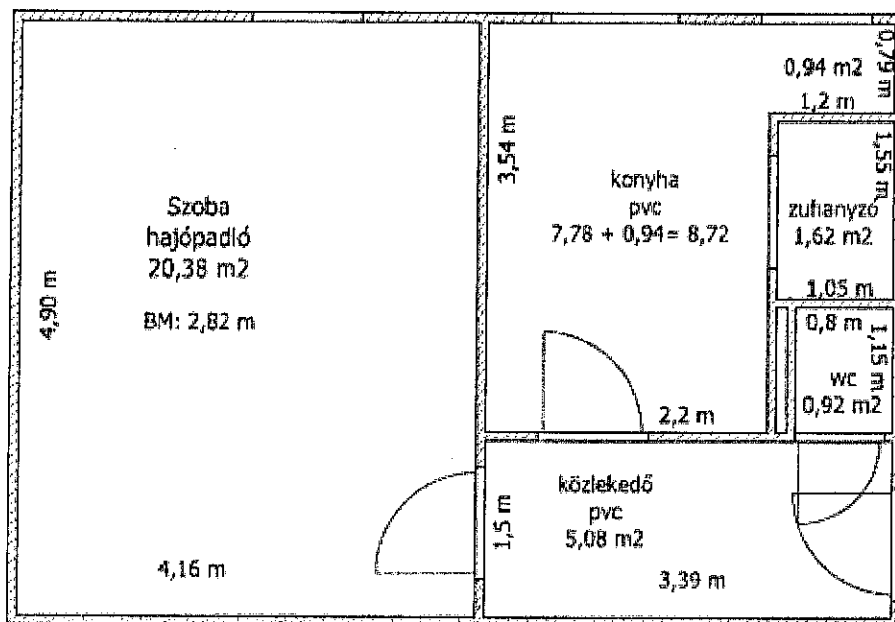


Fürdőszoba



Gázóra helye

	
<p>Vízóra</p>	<p>Átfolyós gázüzemű vízmelegítő</p>



TAKARNOI vs.2	Felülvizsgáló:	074VHC (K/Hépes)
---------------	----------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

19-A-2 Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Békéscsaba levélirányítója 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Negyedelés száma: 20003/12368/2020

2020.03.16

KAZINCBARCIKA

Belterület 1136/25/A/96 helyrajzi szám

Árnyékház tulajdonlap

3700 KAZINCBARCIKA Építők útja 46. 3. emelet. ajtószám:

1.EMÉLET

1. Az egyéb álló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egys./Éf	személyi tárgyad.	tulajdoni státusz
lakás	17	3	0	önkormányzat
Befizetés határideje:	959759/1996.02.04			

2. Befizetés határideje: 35723/1995.05.29

Társasház

Az álló ingatlanhoz tartoznak az alá írtok elvethető meghatározott helyiségek.

ÖSSZE

1. Tulajdoni tárgyad: 1/1

befizetés határideje: 35723/1995.05.29

jogcímszám: 1136/25/A/96

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA FŐ TÉR 4.

térképazonosító: 15726436

ÖSSZE

NEM ÉRTÉKELT INGATLAN

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

