

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BARCIKA SZOLG KFT.

Erkezett:

2021 JAN 27

682/150-1/2021 .iktatószám

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: lakás
Település (város, kerület): Kazincbarcika
Utca, házszám: Iskola köz 1.1/4.
Irányítószám: 3700
Hrsz.: 1145/21/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: - m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 42 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 42 m²
Bérbe adható összes területek: 42 m²
Közmű-ellátottság: víz, szennyvíz csatorna
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: 2.900.000. -Ft,
azaz Kettőmillió-kilencszázezer forint

Ózd, 2021.01.21.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11445795-2-05
Telefon: (06) 48-570-260

Nyálka Antal
Ingatlan értékesítő
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 1145/21/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4. 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: 2021.01.21. 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	:	1145/21/A/6
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	42 m ²
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 ferkventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 2 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, balszélső lépcsőházának a 1. emelén található 1+1/2 szobás lakás. Az épület lapostetős, bitumenes lemez fedéses. 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, de a szemle időpontjában a gázóra le volt szerelve. Melegvíz ellátása 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 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 vizsgálatokkal 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 **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 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.

3.3 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		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4.		Kazincbarcika	Korrektó	Kazincbarcika, Május 1 út	Korrektó	Kazincbarcika, Érpök útja	Korrektó	Kazincbarcika, Érpök útja	Korrektó
Korrektós m ²			Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Felelőterület össz. bruttó ter. m ²	42		42		45		38		38	
Felelőterület összes hasznos területe, m ² , épületalatti nagyság miatt korr.	42		42		45		38		38	
Iskola, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete										
Iskola, üzleth., / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálatt ár / vételiár										
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex										
Feljegyzés ára (Ft/m ²)			5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%
Elhelyezkedés			Iskola köz 1.1/4.		Iskola köz 1.1/4.		Iskola köz 1.1/4.		Iskola köz 1.1/4.	
Energia ellátás (tűz + energia)			A város központja		A város központja		A város központja		A város központja	
Beépítési súlyozása			összközmű		összközmű		összközmű		összközmű	
Beépítési hányad	0%									
Beépítettség	0%									
Felelőterület minősége										
Felelőterület jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i); tartalma; felújítások szerkezete, műszaki állapota, felújítások funkciója; fűtési rendszer; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos szempontok			Földszint-4 emelet tagolású, téglás felújított társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászáró műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.		Földszint-4 emelet tagolású, téglás felújított társasház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászáró műanyag szerkezetűek.		Földszint-3 emelet tagolású, téglás felújított társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felelőterület fizikai állapota alapterületi eltérés miatt:			felújított	-20,0%	közepes	-30,0%	közepes	-30,0%		
Egyéb korrekció : gázóra és melegvíz ellátás hiánya miatt				-12,0%		-12,0%		-12,0%		
Korrigált fajlagos ár	69 748 Ft		67 114 Ft	-10,0%	74 820 Ft	-12,0%	67 314 Ft	-12,0%	67 314 Ft	0%
Korrekció engedélyezése				0%		0%		0%		0%
Piaci összehasonlítás alapú érték:	7 929 427 Ft									

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1145/21/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.900.000.-Ft.

azaz Kettőmillió-kilencszázezer 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.

Bérelti díj meghatározása placi összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. össz.	korr.	2. össz.	korr.	3. össz.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	42	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	350	35%
Korrekció engedélyezése				30%			35%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	lakás							
Funkció	lakás							
Fizikai állapot	gyenge							
Nettó terület, m ²	42							
Nettó terület, m ²				42				
Bérbeadható terület, m ²	42							
Bérbeadható terület, m ²				42				
Bérelői szerződés lejárata, év								
Bérelői díj, Ft/m ² /hó	1 024			0	0	0	0	0
Bérelői díj, €/m ² /hó	3,0							
Kilhasználtság, %	40							
Behajrási veszteség, %	1							
Ralizable bérleti díj, Ft/év	201 277	0	0	0	0	0	0	0
Ralizable bérleti díj, Ft/év				201 277				
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	12 600			0	0	0	0	0
Felújítási költség alap, %*	0,2							
Felújítási költség alap, Ft/év	12 600			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	2 013			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	2 013			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	29 226			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				29 226				
Eredmény, Ft/év	172 052	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				172 052				
Tőkésítési ráta, %				13				
Piaci érték, Ft	1 323 476	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				23 810				
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	6 300 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1145/21/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4. 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 1145/21/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.900.000.- Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázezer 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: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefon: (06) 48-570-260

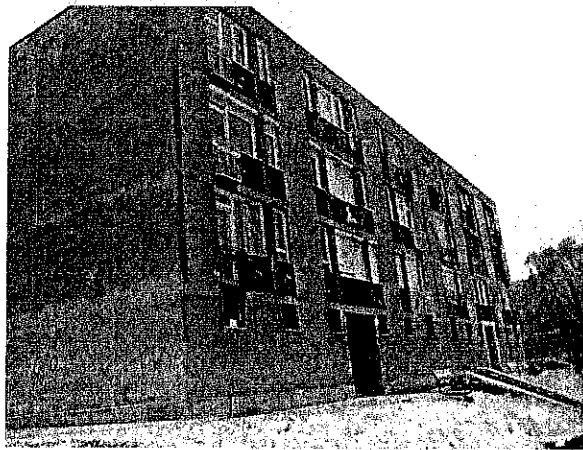

Nyalka Arntal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
konyha	5,41	100%	5,41
tároló (szoba)	6,52	100%	6,52
szoba	22,84	100%	22,84
közlekedő	3	100%	3,00
kamra	0,99	100%	0,99
fürdőszoba	3,47	100%	3,47
összesen:	42,23		42,23
összesen kerekítve:	42,00		42,00



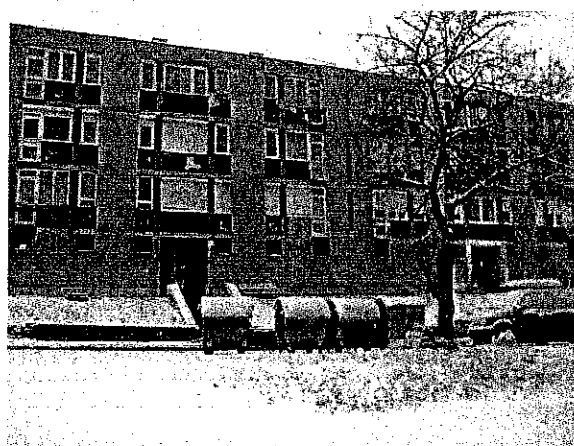
3700 Kazincbarcika, Iskola köz 1.1/4.hrsz.:
1145/21/A/6



Utcakép



Utcakép



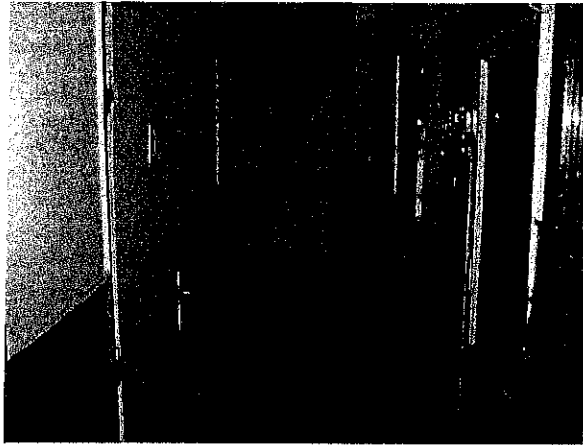
Bejárati homlokzat



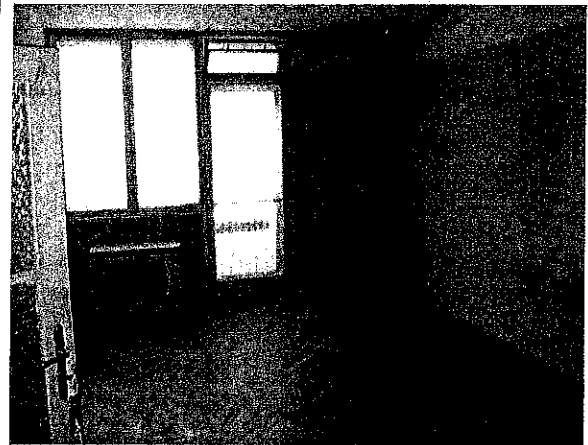
Lépcsőházi bejárat



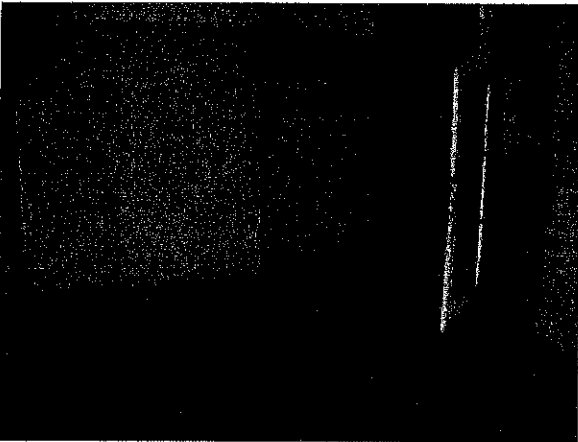
Bejárati ajtó



Előtér



Szoba



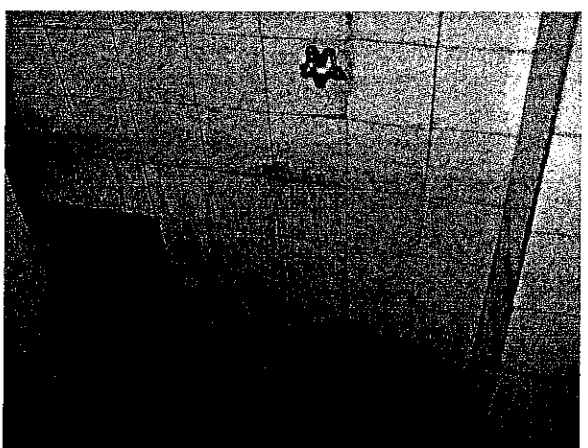
Szoba



Tároló (szoba)



Konyha



Konyha

FAKARNET v5.2	Felhasználó:	974YHC (HCH6pds)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bors-Ag-Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Békéscsaba, Kőrösi Csézy útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Birtoka művelési

Méghozzáadás dátum: 2020.03.16/2020

2020.03.16

KAZINCBARCIKA

Belterület: 1145/21/A/6 helyrajzi szám

1/1 oldalas különlap

3700 KAZINCBARCIKA Iskola köz 1.1. művelési egység

LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	személy hányad	tulajdoni részesedés/föl
Lakás	42	0	0	0
Bejegyzés határozati	999948/1996.03.08			

2. bejegyzés határozati: 33616/1996.03.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

LRÉSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozati, árkezesi idő: 33616/1996.03.08

jogain eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA PÉ tér 4.

törzsszám: 15726456

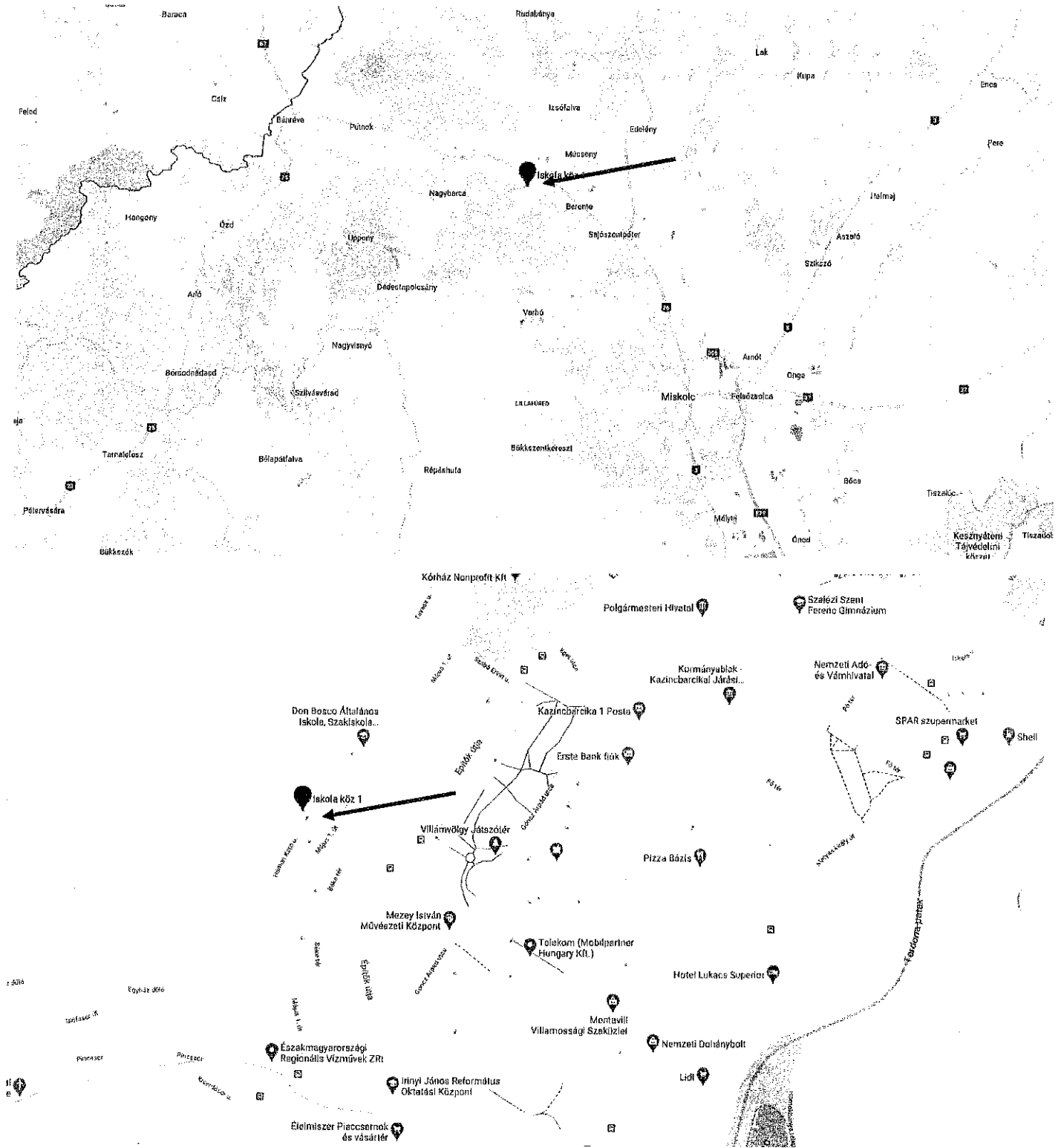
LRÉSZ

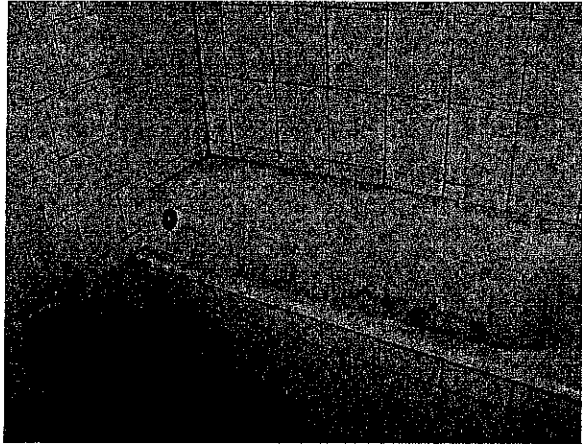
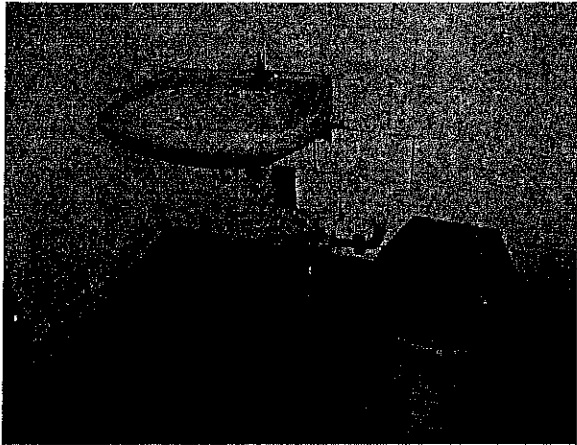
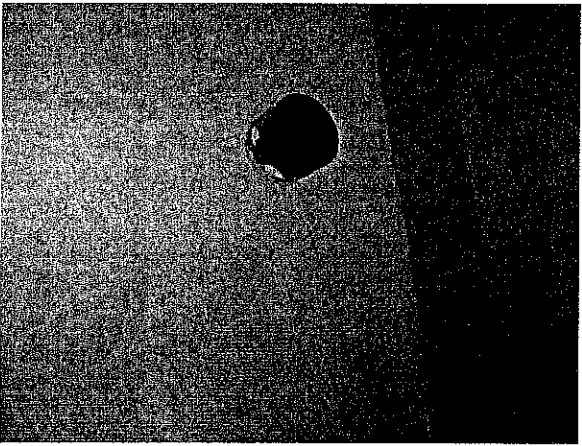
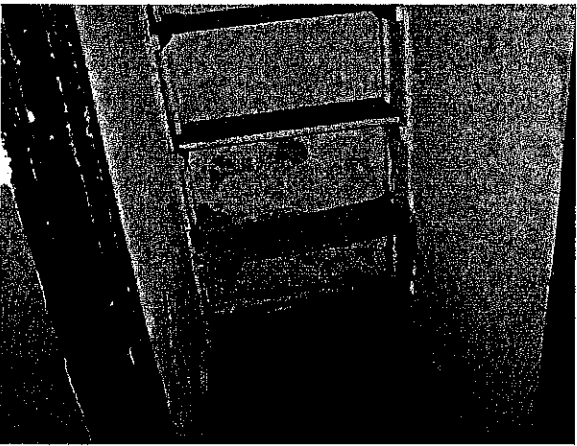
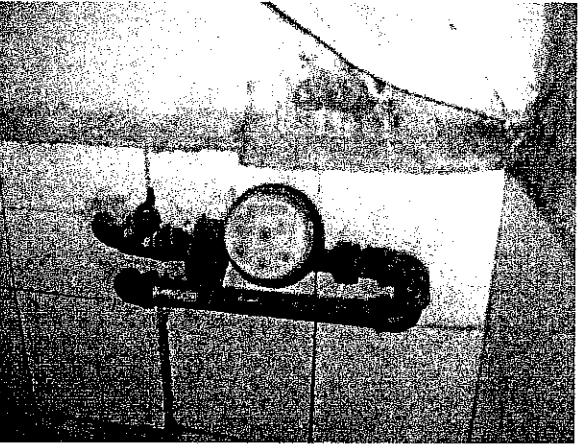
SEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



	
<p>Fürdőszoba+WC</p>	<p>Fürdőszoba+Wc</p>
	
<p>Villanybojler helye</p>	<p>Kamra</p>
	
<p>Vízóra</p>	

