

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 30. földszint/4., Hrsz.: 1136/19/A/36

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: lakás  
Település (város, kerület): Kazincbarcika  
Utca, házszám: Május 1. út 30. földszint/4.  
Irányítószám: 3700  
Hrsz.: 1136/19/A/36

### 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: 44 m<sup>2</sup>  
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 44 m<sup>2</sup>  
Bérbe adható összes területek: 44 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: víz, villany, gáz, szennyvíz  
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: 4.800.000. -Ft,  
azaz Négymillió-nyolcszázezer forint

Ózd, 2021.01.21.

Készítette:  
ARCHINVEST 97. KFT.  
Címhely: 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 1136/19/A/36 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 30. földszint/4. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az értébecslést Nyalka Antal ingatlan értébecslő 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 értébecslő.

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: 2020.09.07.**

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1136/19/A/36
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	44 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgálat, 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 ferkentált helyen található.

#### Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház szélső lépcsőházának a földszintjén található 1 szobás lakás. Az épület nyeregvetésű, cserépfedéssel. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott. A vizsgált lakás homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, gyenge műszaki állapotban. A lakás alaprajzi elrendezése egyszerű. Padló burkolata parketta és mozaiklap, közepes állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal, melegvíz ellátása gázüzemű átfolyós vízmelegítővel megoldott.

A lakás általános műszaki állapota közepes-gyenge.

## 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 korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő 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 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

	Tárgyi ingatlan Kazincbarcika, május 1. út 30. fsz. 4		Piaci összehasonlító 1. Kazincbarcika		Piaci összehasonlító 2. Kazincbarcika, Május 1 út		Piaci összehasonlító 3. Kazincbarcika, Építők útja		Piaci összehasonlító 4.	
		Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Korrekció
<b>Korrekciós modell</b>										
Telek területe m <sup>2</sup> :	44	42		45		38				
Felépítmények összes hasznos területa, m <sup>2</sup> , épületállomány nagyság miatti korr.	44	42		45		38				
Íroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterület										
Csarnok, parkoló, hasznos alapterület										
Íroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálattár ár / vételár										
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex										
Feljegyes ár (Föbr)										
Ehelyezkedés										
Energia ellátás (tövmű + energia)										
Beépítés súlyozása										
Beépítettség hányvad										
Beépíthetőség										
Felépítmények minősége										
Felépítmények jellemző építési éve, jelentős felújítás éve(í), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtöt-nem fűtött; jellemző belmagasság, fűtési-fűszárlóval, egyéb fontos szempontok										
Felépítmények fizikai állapota alapterületi eltérés miatt:										
Egyéb korrekció:										
<b>Korrigált taljlagos ár</b>	408 003 Ft	115 714 Ft	0,0%	108 850 Ft	-15,0%	98 845 Ft	-15,0%	83 845 Ft	-10,0%	
Korrekció engedélyezése										
Piaci összehasonlításra alapuló érték	1 757 132 Ft	0 Ft	0%	0 Ft	-15%	0 Ft	-15%	0 Ft	-10%	

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1136/19/A/36 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 30. földszint 4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**4.800.000.-Ft.**

azaz Négymillió-nyolcszázezer 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

### **Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Május 1. út	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	44	52		39		35		
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó		865	2,4	1 795	5,0	2 000	5,6	
Értékelési dátum		kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	
Elhelyezkedés	település széle	központ		központ		központ		
Műszaki állapot	gyenge	közepes	-15%	jó	-20%	jó	-20%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció ( alapterület)								
Korrigált fajlagos alapr, Ft/m <sup>2</sup>	1 102	3,1	649	25%	1 257	30%	1 400	30%
Korrekció engedélyezése				-25%		30%		-10%

## Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés									
Funkció	lakás								
Fizikai állapot	lakás								
Nettó terület, m <sup>2</sup>	44								
Nettó terület, m <sup>2</sup>						44			
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	44								
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>						44			
Bérelti szerződés lejárat, év									
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	102					0	0	0	0
Bérelti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	3,0								
Kihasznátság, %	50								
Behajrási veszteség, %	1								
Realizálható bérelti díj, Ft/év	285 109	0	0	0	0	0	0	0	0
Realizálható bérelti díj, Ft/év						285 109			
Ingatlan adó, Ft/m <sup>2</sup> /év									
Ingatlan adó, Ft/év	0					0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2								
Biztosítási költség, Ft/év	13 200					0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2								
Felújítási költségalap, Ft/év	13 200					0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1								
Karbantartási költség, Ft/év**	2 851					0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1								
Management díj, Ft/év	2 851					0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	32 102					0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év						32 102			
Eredmény, Ft/év	253 007	0	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év						253 007			
Tőkésítési ráta, %								11	
Piaci érték, Ft	2 300 066	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	52 274	0	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft						2 000 000			
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>						45 455			
*Fizikailag avultított építési költség, Ft/m <sup>2</sup>	150 000								
*Fizikailag avultított építési költség, Ft	6 600 000	0	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/19/A/36 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 30. földszint 4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**2.000.000.- Ft.**  
azaz Kettő millió 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 1136/19/A/36 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 30. földszint 4. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:*

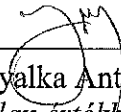
**4.800.000.- Ft**

**azaz Négymillió-nyolcszázezer 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: 3680 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11446705-2-05  
Telefon: (06) 48-570-260

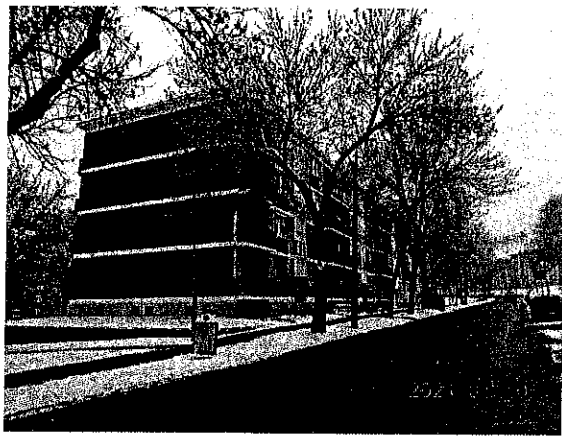
  
Nyalka Antal  
Ingatlan értékelő  
ARCHINVEST 97.Kft

#### MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

### Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
<b>lakótér</b>			
szoba	19,81	100%	19,81
közlekedő	7,05	100%	7,05
konyha	8,69	100%	8,69
fürdőszoba	3,23	100%	3,23
kamra	0,55	100%	0,55
loggia	4,28	100%	4,28
<b>összesen:</b>	<b>43,61</b>		<b>43,61</b>
<b>összesen kerekítve:</b>	<b>44,00</b>		<b>44,00</b>



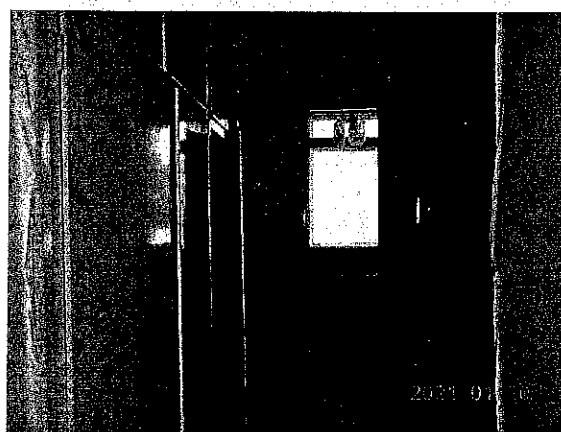
3700 Kazincbarcika, Május 1.út 30.földszint 4.  
hrsz.: 1136/19/A/36

Utcakép, környezet



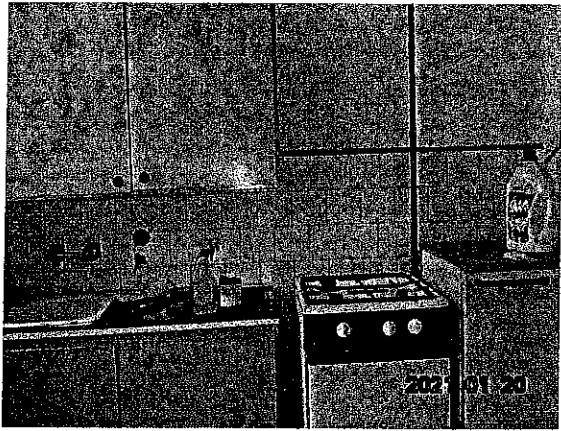
Utcakép, környezet

Lépcsőházi bejárat

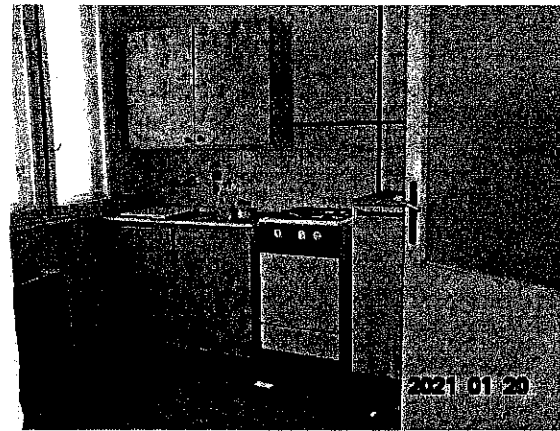


Közlekedő

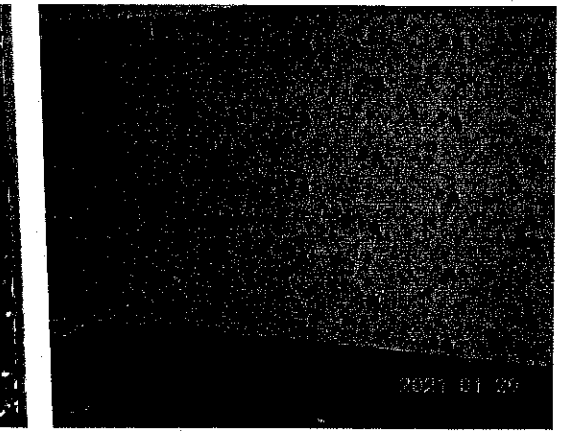
Közlekedő



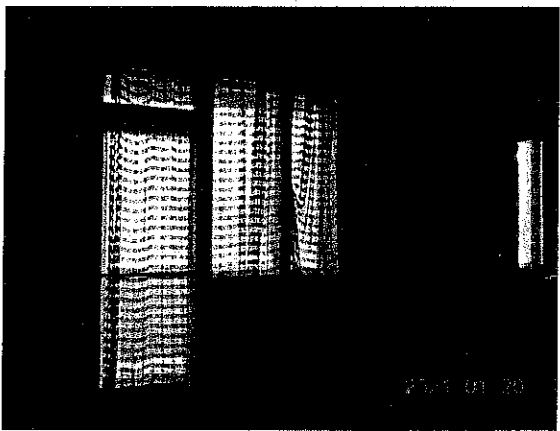
Konyha részlet



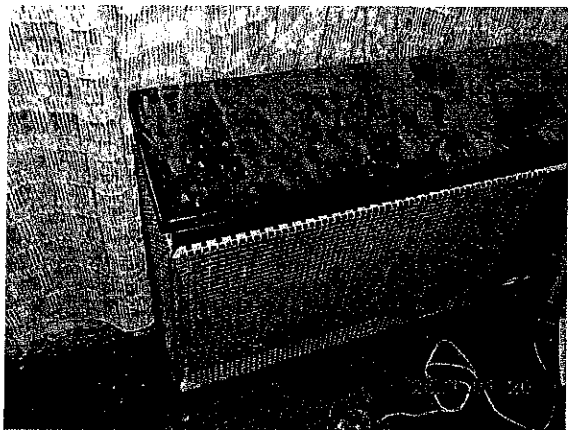
Konyha részlet



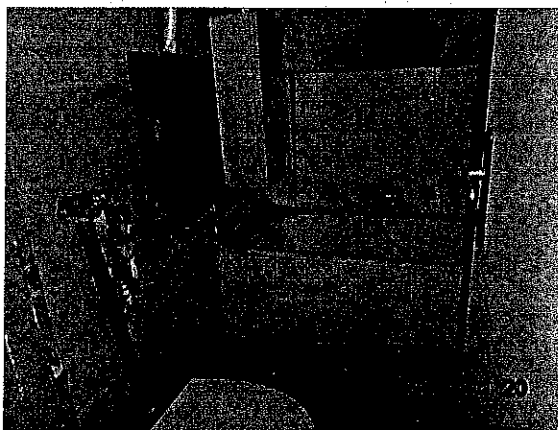
Szoba részlet



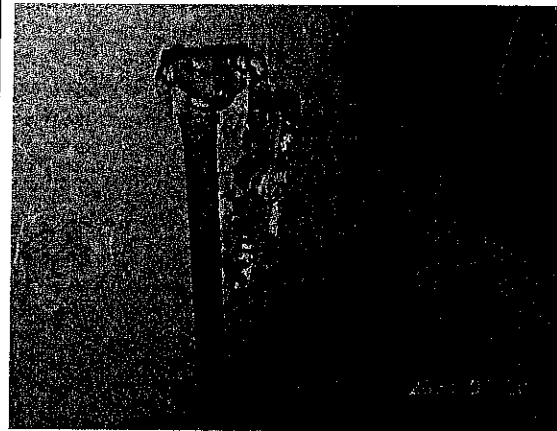
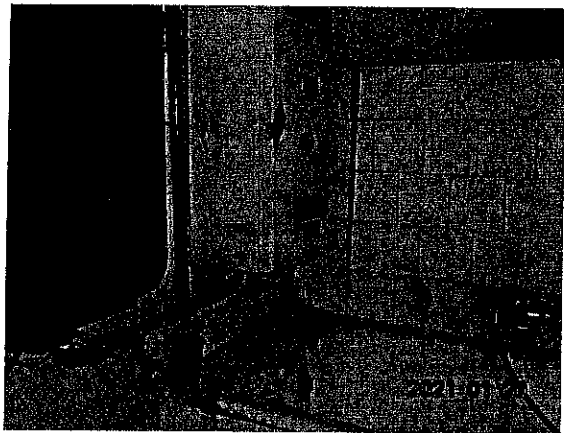
Szoba részlet



Gázkonvektor a szobában

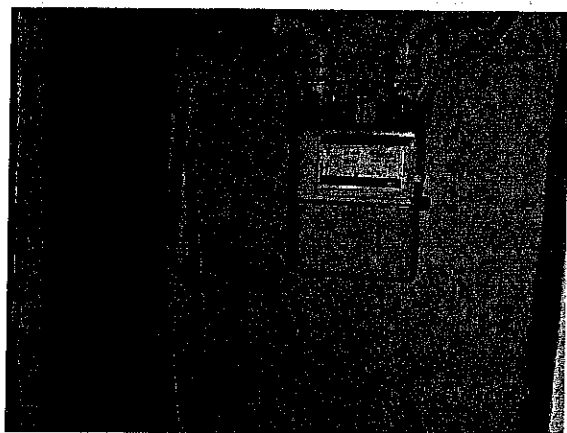


Fürdőszoba+WC



Átfolyós gázüzemű vízmelegítő

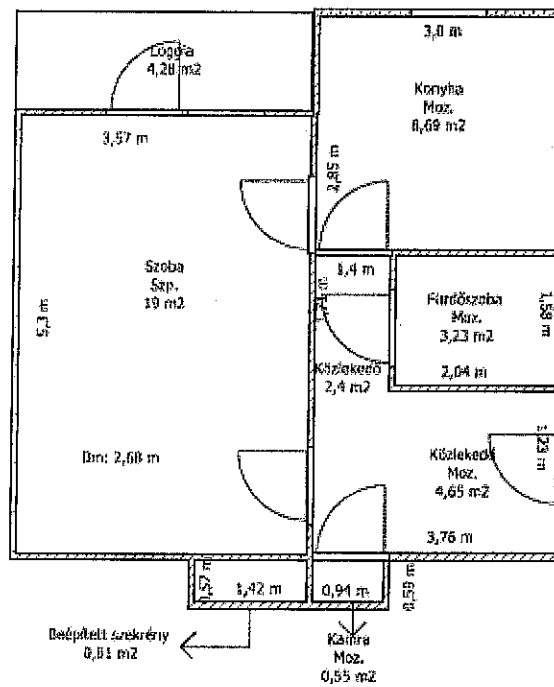
Vízóra



Gázóra



Nyalka Antal  
Kazincbarcika, Május 1. út 30. fsz/4  
Hrsz:1136/19/A/36  
2020.09.08



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentlemezről  
Megrendelés szám: 30005/32572/2020  
2020.09.07

KAZINCBARCIKA  
Belterület 1136/19/A/36 helyrajzi szám

székház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 30. földszint. ajtó:4.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
lakás	44	0 0		100%
Bejegyző határozat: 999449/1996.05.06				

2. Bejegyző határozat: 15477/1994.01.28  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

I. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 15477/1994.01.28  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Pó tér 4.  
törzsszám: 15726456

II. RÉSZ

III. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Értékelt ingatlan nem rendelkezik**

