

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Május 1.út 8.3/11.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1138/3/A/11**

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: **25 m²**
Felépítmény redukált alapterülete összesen: **25 m²**
Bérbe adható összes területek: **25 m²**
Közmű-ellátottság: **összközmű**
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: **2.400.000. -Ft,**
azaz Kettőmillió-négyszázezer forint

Ózd, 2020.03.18.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3600 Járaskert u. Hrsz: 760/9
telephely: 3700 Ózd, Uta út 17.
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 **1138/3/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 8. 3/11. 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: 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	:	1138/3/A/11
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	25 m ²
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 közép-ső 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, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház szélső lépcsőházában a 3. emeleten 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, elhasználódott állapotban. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan összközművel 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 korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló 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 **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:

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Mátyus 1. út 8.3/11., Hrsz: 1138/3/A/11

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi Ingatlan Kazincbarcika, Mátyus 1. út 8.3/11.	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
		Kazincbarcika		Kazincbarcika, Mátyus 1 út		Kazincbarcika, Éphők újs			
Korrekciós modell									
		Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² :									
Felépítmények össz. bruttó ter. m ²	25	42		45		38			
Felépítmények összeso hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.	25	42		45		38			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálatt ár / vételár		5 400 000 Ft	-10,0%	8 400 000 Ft	-10,0%	4 800 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / engedélyezési dátum		október 2020		október 2020		október 2020			
Fajlagos ár (Ft/m ²)		115 714		129 000		118 053		0	
Elhelyezkedés	Telepítés szél	A város központja		A város központja		A város központja			
Energia ellátás (közud. + energia)	víz, villany, gáz	összeközmő		összeközmő		összeközmő			
Beépítés süllyözése									
Beépítettségi hányad	0%								
Beépíthetőség	0%								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött, nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítávság, egyéb fontos szempontok	Az értékel. ingatlan építését követően 1-3 emeleti tagolódású, tető felújítás, térsassház, 3 emeleten lakóhely, 4 szobás lakás. Az épület nyílászárói, esztétikai állapotú. Homlokzati kőkeret, belső nyílászárók szerkezeti hibák, keretfelújításra szoruló. Egyéb műszaki alapvetően fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan víz, gáz és szennyvíz csatlakozásai rendelkeznek a lakás felújításához szükséges engedélyezési dokumentációval.	Fűtésint+4 emeleti tagolódású, tető felújítás nélküli térsassház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtés által megoldott, melegvíz ellátását villanybőgér biztosítja. Homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek. Teljes befeje felújítás igényel.		Fűtésint+4 emeleti tagolódású, tető felújítás nélküli térsassház 2. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek.		Fűtésint+3 emeleti tagolódású, tető felújítás nélküli térsassház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.			
Felépítmények fizikai állapota	gyenge-elhasználott	felújított	-10,0%	közepes	-25,0%	közepes	-25,0%		
alapterületi eltérés miatt:			15,0%		15,0%		10,0%		
Egyéb korrekció : melegvíz ellátás hiánya miatt			-10,0%		-10,0%		-10,0%		
komfortokozati miatt			-10,0%						
Korrigált fajlagos ár	96 169 Ft	98 357 Ft	-15,0%	103 260 Ft	-20,0%	87 939 Ft	-25,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	11%	ok	-20%	ok	-26%	ok	0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	2 404 972 Ft								

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1138/3/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 8.3/11. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.400.000.-Ft.

azaz **Kettőmillió-négyszázezer 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 8.3/11.		Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	25		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 széle		központ		központ		központ	
Műszaki állapot	gyenge		közepes	-15%	jó	-20%	jó	-20%
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület				10%				
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 131	3,3	735	-15%	1 257	-30%	1 400	-30%
Korrekció engedélyezése				-15%		-30%		-30%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció								
Finanziális állapot								
Nettó terület, m ²	25							
Nettó terület, m ²				25				
Bérezhető terület, m ²	25							
Bérezhető terület, m ²				25				
Bérelti szerződés lejárat, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 134			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,3							
Közműhasználat, %	50							
Rehabilitációs veszteség, %	1							
Raízálható bérelti díj, Ft/év	166 257	0	0	0	0	0	0	0
Raízálható bérelti díj, Ft/év				166 257				
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	7 500			0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási költségalap, Ft/év	7 500			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	1 663			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	1 663			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	18 323			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				18 323				
Eredmény, Ft/év	147 934	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				147 934				
Tőkésítési ráta, %				11				
Piaci érték, Ft	1 344 835	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	53 793	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				1 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				40 000				
*Piaci érték arányosított építési költség, Ft/m ²	130 560							
*Piaci érték arányosított építési költség, Ft	3 250 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1138/3/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 8.3/11. 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 1138/3/A/11 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 8.3/11. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.400.000.- Ft

azaz Kettőmillió-négyszázezer forint.

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

Ózd, 2020.03.18.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3600 Ózd, Gyár út 17. sz. Hrsz: 760/3
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17. sz.
Nyalka Anita
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97. Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
szoba	18,14	100%	18,14
főzőfülke	1,78	100%	1,78
előtér	2,4	100%	2,40
fürdőszoba	3,17	100%	3,17
összesen:	25,49		25,49
összesen kerekítve:	25,00		25,00



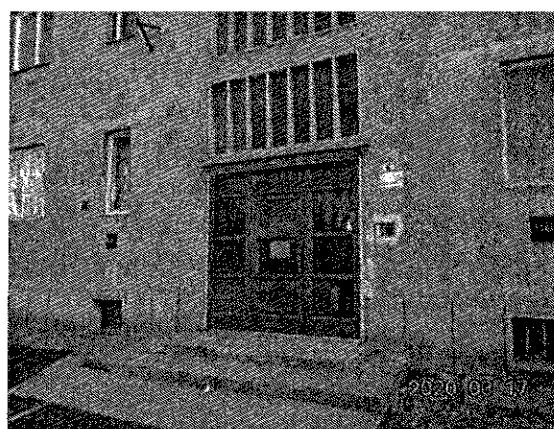
3700 Kazincbarcika, Május 1.út 8.3/11. hrsz.:
1138/3/A/11



Utcakép, környezet



Utcakép, környezet



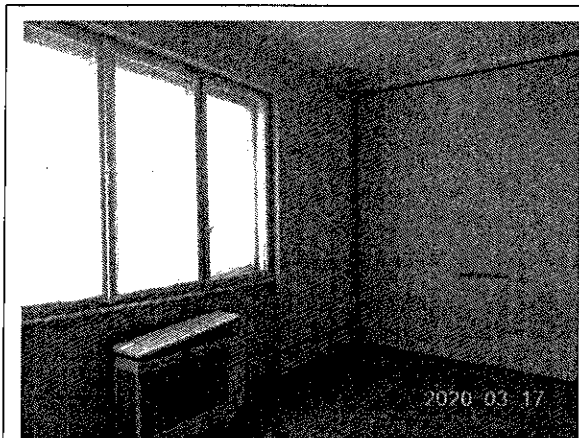
Lépcsőházi bejárat



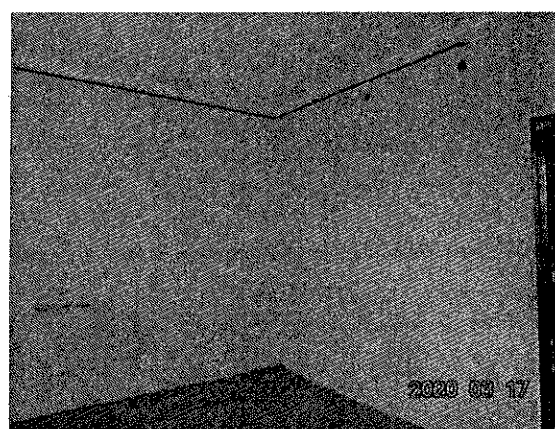
Bejárati ajtó



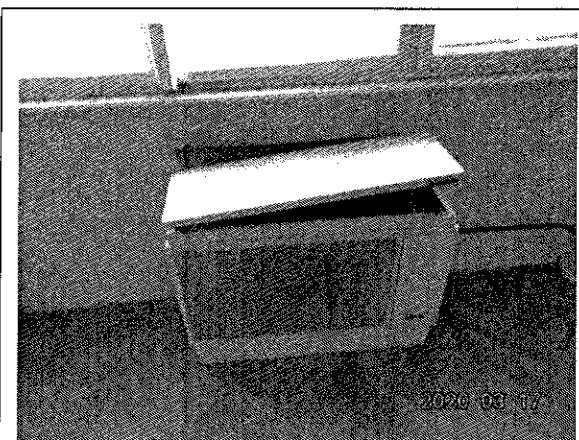
Előtér



Szoba



Szoba



Konvektor a szobában




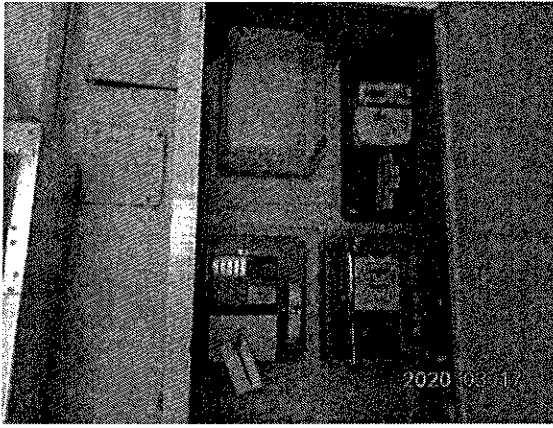
Főzőfülke

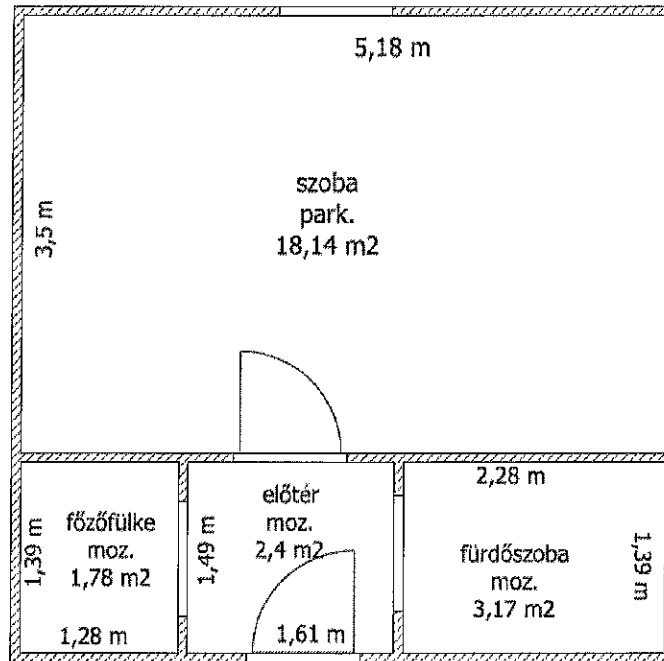
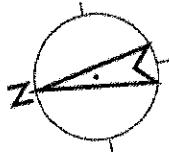


Fürdőszoba+WC



Gázóra

 A black and white photograph showing a water meter mounted on a tiled wall. The meter has a circular dial and a handle. A date stamp '2020 03 17' is visible in the bottom right corner of the image.	 A black and white photograph showing an electric meter mounted on a wall. The meter has a rectangular face with a dial and a handle. A date stamp '2020 03 17' is visible in the bottom right corner of the image.
Vízóra	Villanyóra



TAJAKÁRNET v5.2	Felhasználó:	974YHC (Kilóps)
-----------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B.é.Z. Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály
3789 Edelény közúti kábeltelevízió SZVA

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi másolat

Méghatárolás száma: 300025/1231/2/2020

2020.09.16

KAZINCBARCIKA

Belterület: 1138/3/A/11 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA, május 1. út 8. 3. sz. sz. tel. ajtó: 11.

IRÉSZ

1. Az egyéb örökös ingatlanok felhatalmazása

megnevezés	terület	szobák száma	vezeték hálózata	telepítési költség
	m ²	szoba/EH		

lakás: 25 0 0
Bejegyzés hatáskör: 999940/1998.09.09.

2. bejegyzés hatáskör: 31990/1995.02.28

Káoszám: 28
Az örökös ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés hatáskör: 31990/1995.02.28

jogaim eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA MÁJUS 1. ÚT 8.

telephely: 15726455

IRÉSZ

NYELV TARTALMA: HUNGARUSZ

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

