

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**

Település (város, kerület): **Kazincbarcika**

Utca, házszám: **Munkácsy tér 3. 2/10.**

Irányítószám: **3700**

Hrsz.: **1129/19/A/10**

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: **47 m²**

Felépítmény redukált alapterülete összesen: **47 m²**

Bérbe adható összes területek: **47 m²**

Közmű-ellátottság: **összközmű**

Jelenlegi funkció: **lakás**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, hozam alapú**

Értékelés fordulónapja: **2020.09.08.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **6.400.000. -Ft,**

azaz Hatmillió-négyszázezer forint

Ózd, 2020.09.09.

Készítette: **ARCHINVEST 97. KFT.**

székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 769/3

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 ÉRTÉKELES CÉLJA

A Barcika Szolg Kft (3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.) megbízta az ARCHINVEST 97. Kft-t a 1129/19/A/10 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/10. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú lakás megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az értékebecslést Nyalka Antal ingatlan értékebecslő 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: 2020.09.08. Szemlén jelen volt: Fehér László és az értékebecslő.

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	:	1129/19/A/10
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	47 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 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, a központhoz közel található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolódású, 4 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, szélső lépcsőházában a 2. emeleten található 2 szobás lakás. Az épület nyeregtetős, cserépfedéssel. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, közepes műszaki állapotban. A lakás alaprajzi elrendezése egyszerű. Padló burkolata parketta és mázas kerámia, közepes műszaki állapotban. Fűtése és melegvíz-ellátása távhő szolgáltató által történik. Gázellátása általánosan díjas.

A lakás általános műszaki állapota közepes.

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 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 értékbecsélyező tényezőkért (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 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 **2020.09.08.** 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:

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1129/19/A/10 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/10. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

6.400.000.-Ft.

azaz Hatmillió-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:

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		1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/10.		Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika		Kazincbarcika	
Bérbeadó terület, m ²	47		52		42		50	
Bérelti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó			865	2,4	1 309	3,6	1 200	3,3
Tranzakció dátuma			kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%	kinálat:2020	-10%
Elhelyezkedés	központhoz közeli		központ		központ		központ	
Műszaki állapot	közepes		közepes		jó	-15%	jó	-15%
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)				5%		5%		5%
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	943	2,8	822	-5%	1 047	-20%	960	-20%
Korrekció engedélyezése				-5%		-20%		-20%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	Iakás							
Funkció	Iakás							
Fizikai állapot	közepes							
Nettó terület, m ²	47							
Nettó terület, m ²				47				
Bérbeadható terület, m ²	47							
Bérbeadható terület, m ²				47				
Bérelti szerződés lejárata, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	943			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	2,6							
Kihasználtság, %	80							
Behajrási veszteség, %	1							
Ralizable bérelti díj, Ft/év	420 163	0	0	0	0	0	0	0
Ralizable bérelti díj, Ft/év				420 163				
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	14 100			0	0	0	0	0
Felújítási költség alap, %*	0,2							
Felújítási költség alap, Ft/év	14 100			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	4 202			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	4 202			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	36 603			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				36 603				
Eredmény, Ft/év	383 560	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				383 560				
Tőkésítési ráta, %				10				
Piaci érték, Ft	3 835 598	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	81 608	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				4 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				85 106				
*Fizikailag avullatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Fizikailag avullatott építési költség, Ft	7 050 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1129/19/A/10 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/10. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

4.000.000.- Ft.

azaz Négymillió 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 1129/19/A/10 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 3. 2/10. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

6.400.000.- Ft

azaz Hatmillió-négyszázezer forint.

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

Ózd, 2020.09.09.

ARCHINVEST 97. KFT.
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
Telefón: (06) 48-570-260


Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

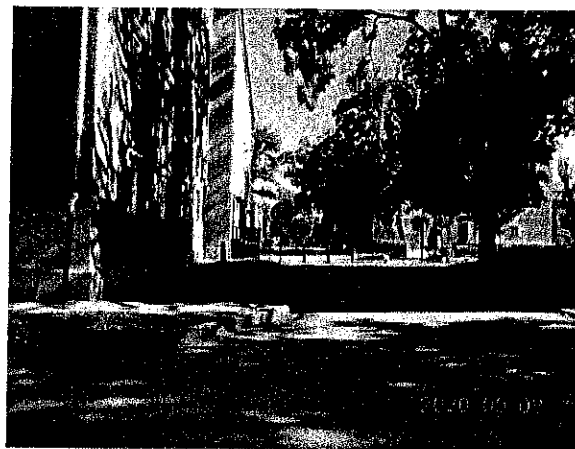
- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
lakótér			
közlekedő	3,72	100%	3,72
fürdőszoba	3,46	100%	3,46
konyha	7,28	100%	7,28
kamra	1,2	100%	1,20
szoba	18,38	100%	18,38
szoba	12,95	100%	12,95
összesen:	46,99		46,99
összesen kerekítve:	47,00		47,00



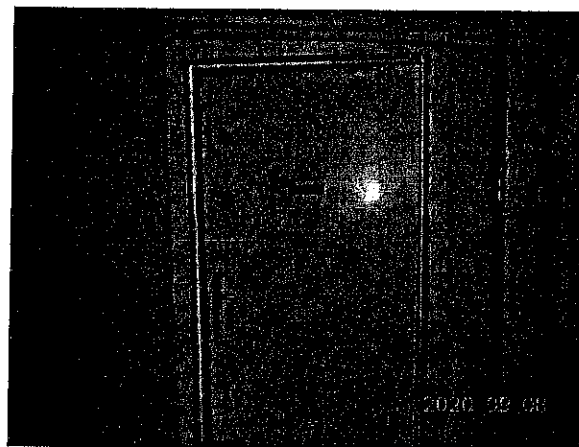
3700 Kazincbarcika Munkácsy tér 3. 2/10



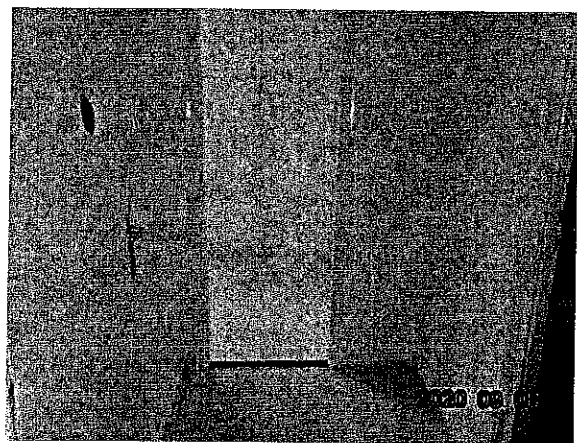
utca



Utcakép



a lakás bejárati ajtaja



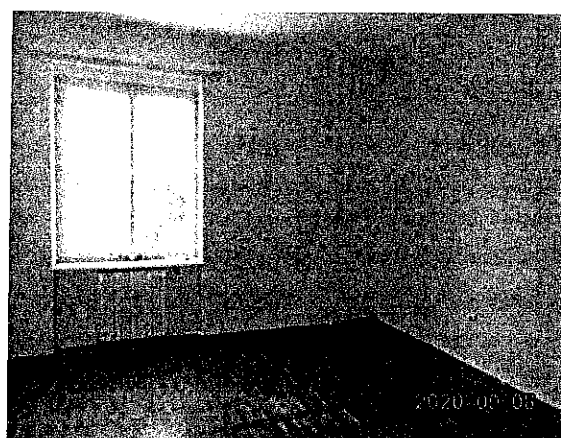
közlekedő



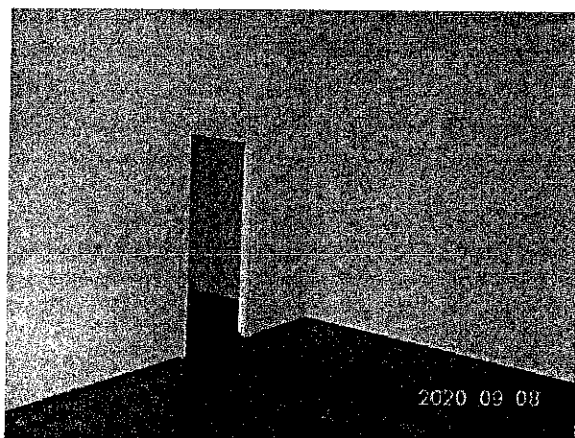
konyha részlet



konyha részlet



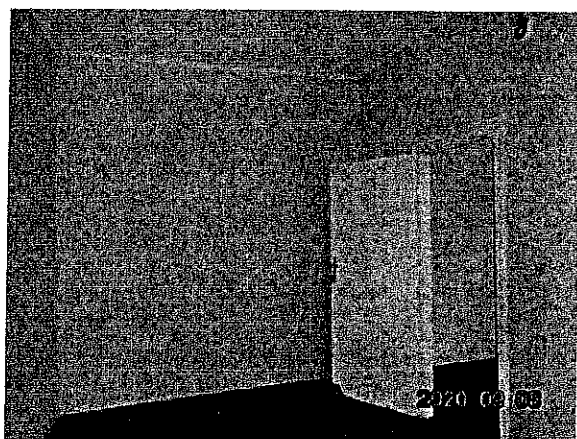
szoba részlet



szoba részlet



szoba részlet



szoba részlet



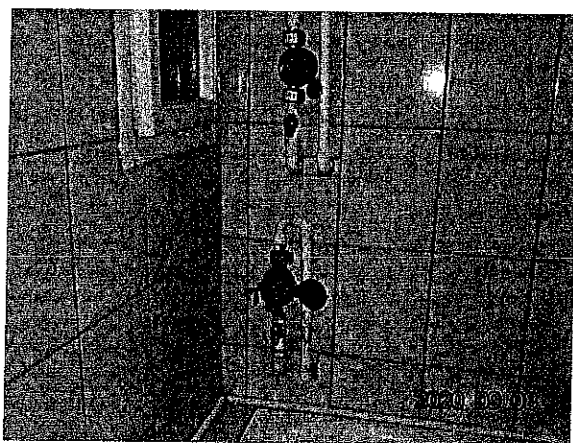
fürdőszoba



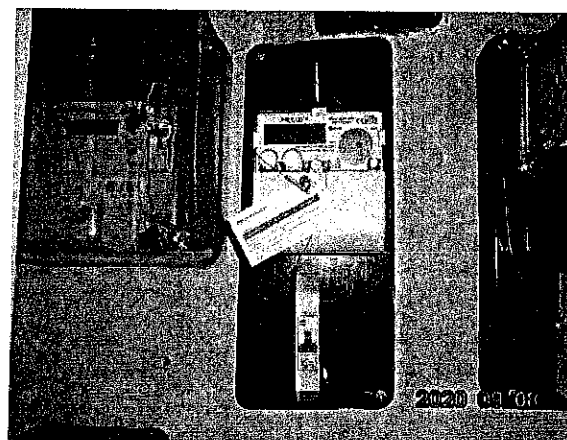
We a fürdőszobában



kamra



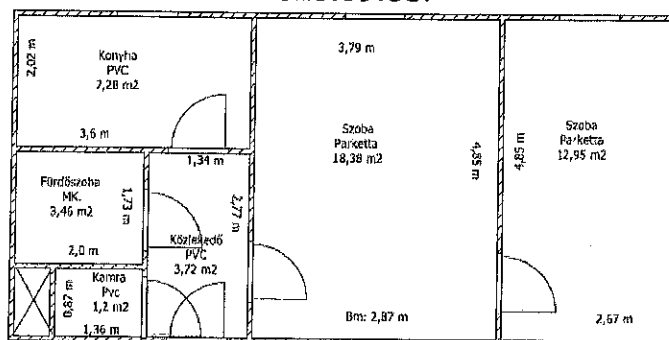
vízóra



villanyóra



Nyalka Antal
Kazincbarcika, Munkácsy tér 3.2/10.
Hrsz:1129/19/A/10
2020.09.08.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Ekefőlyaróvén Múgyi útja 52/A.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szomszédok
Mégsejtételek száma: 30003/32369/2020
2020.09.07

KAZINCBARCIKA
Birtoktuló: 1129/19/A/10 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Munkácsy tér 3. 2. emelet. ajtószáma: 1129/19/A/10 helyrajzi szám

I. az egyébként ismert ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma szoba/EK	szomsz. hányal	terület m ²
lakás	47	0 0		
De jegyző határozat: 392970/1996.01.15				

II. a jegyző határozat: 19821/1994.09.06
Fennsahár:
Az önköltsé ingatlankhoz tartoznak az alá pite okiratham meghatározott helyiségek.

Nem hiteles tulajdoni lap

III. a tulajdoni hányal: 3/1
jegyző határozat, érhelye: idő: 19821/1994.09.06
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖKONOMIAI VEGYES
cím: 3700 KAZINCBARCIKA Múgyi út 4
birtokszám: 15724436

IV. a tulajdoni lap végén

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Fontos érővelem nem rendelkezik

