

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BARCIKA SZOLG KFT.

Erkezett: 2021 JAN 27

152/129-1/2021. Iktatószám

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Építők útja 46. 2/10.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1136/25/A/90**

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: 40 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 40 m²
Bérbe adható összes területek: 40 m²
Közmű-ellátottság: **víz, szennyvízesatorna**
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: **2.800.000. -Ft,**
azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forint

Ózd, 2021.01.21.

Készítette:

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


Nyálka 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/90 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46. 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 vagyónvédelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2021.01.20. 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: 2020.03.16.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1136/25/A/90
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	40 m 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 ferkventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 6 lépcsőházas, téglafalazatú társasház, jobbszélső lépcsőházának a 2. emelén 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. Padló burkolata hajópadló és mozaiklap, pvc elhasznált állapotban. Fűtése 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, vagyonyjogok 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 értékbecsélyesítő 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 **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 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

Cím/azonosítás	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika	Kazincbarcika
Korrekciós modell	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² ;	42		45		36			
Felépítmények össz. bruttó ler., m ²	42		45		36			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.								
Csarnok, uzlelt., egyéb ép. hasznos alapterülete								
Iroda, üzleth. / csarnok, rakár alapterületi arány								
Kínálatt ár / vételár	5 400 000 Ft	-10,0%	6 450 000 Ft	-10,0%	4 900 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex	Jún. 2020		Jún. 2020		Jún. 2020			
Feljogos ár (Ft/m ²)	115 714		129 000		116 053			
Értékelési módszer	A város központja összközmi		A város központja összközmi		A város központja összközmi			
Energia ellátás (közmi + energia)								
Beépítés súlyozása								
Beépítéséigi 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, feszítettség, egyéb fontos szempontok	Az értéket ingatlantulajdonosoktól kaptuk. Az értéket a földszint+3 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 2 emeleti lakásból kaptuk. A földszint+4 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 4. emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtéses, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.	-20,0%	Földszint+4 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 2 emeletén lévő lakás. Fűtése távfűtéses, melegvíz ellátását villanybojler biztosítja. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek. Teljes belső felújítást igényel.	-30,0%	Földszint+3 emelet tagolódású, téglás falazatú társasház 1. emeletén lévő lakás. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Részlegesen felújított.	-30,0%		
Felépítmények fizikai állapota	gyenge-éhasználatot		közepes		közepes			
alapterületi ellátás miatti:								
Egyéb korrekció : áramellátás és gáz hiánya miatt		-15,0%		-15,0%		-15,0%		
Korrigált fajlagos ár	75 214 Ft		70 950 Ft		63 629 Ft			
Korrekció engedélyezése	-35,0%		-35%		-45,0%			
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	2 799 910 Ft							

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1136/25/A/90 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46. 2/10. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.800.000.-Ft.

azaz **Kettőmillió-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:

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, Építők útja 46.2/10.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Csokonai út		Kazincbarcika, Egressy út	
Bérbeadó terület, m ²	40	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		kiálat:2020	-10%	kiálat:2020	-10%	kiálat: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	806	1 167	3,5%	1 300	3,5%
Korrekció engedélyezése			30%		35%		35%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	lakás						
Funkció	lakás						
Fizikai állapot	gyeage						
Nettó terület, m ²	40						
Nettó terület, m ²		40					
Bérbeadható terület, m ²	40						
Bérbeadható terület, m ²		40					
Bérelti szerződés lejárat, év							
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 024			0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	3,0						
Kihasznátság, %	40						
Behajtási veszteség, %	1						
Realizálható bérelti díj, Ft/év	191 693	0	0	0	0	0	0
Realizálható bérelti díj, Ft/év		191 693					
Ingatlan adó, Ft/m ² /év							
Ingatlan adó, Ft/év	0			0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2						
Biztosítási költség, Ft/év	12 000			0	0	0	0
Felújítási költség alap, %*	0,2						
Felújítási költség alap, Ft/év	12 000			0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1						
Karbantartási költség, Ft/év**	1 917			0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1						
Management díj, Ft/év	1 917			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	27 834			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		27 834					
Eredmény, Ft/év	163 859	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		163 859					
Tőkésítési ráta, %		13					
Piaci érték, Ft	1 260 453	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	31 511	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft		1 000 000					
Piaci érték összesen, Ft/m ²		25 000					
*Fizikailag avulltatott építési költség, Ft/m ²	130 000						
*Fizikailag avulltatott építési költség, Ft	6 000 000	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1136/25/A/90 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.2/10. 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 1136/25/A/90 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.2/10 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.800.000.- Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszáz ezer forint.

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

Ózd, 2021.01.21.

ARCHINVEST 97. KFT.
Címhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8
Célpohely: 3600 Ózd, Gyár út 17.
Adószám: 11446705-2-05
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	7,78	100%	7,78
kamra	0,94	100%	0,94
szoba	20,38	100%	20,38
közlekedő	8,08	100%	8,08
wc	0,92	100%	0,92
zuhanyzó	1,62	100%	1,62
összesen:	39,72		39,72
összesen kerekítve:	40,00		40,00



3700 Kazincbarcika, Építők útja 46.2/10.hrsz.:
1136/25/A/90



Utcakép



Utcakép



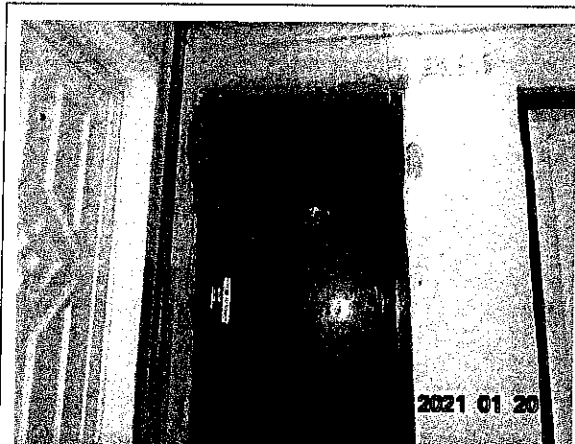
Utcai homlokzat



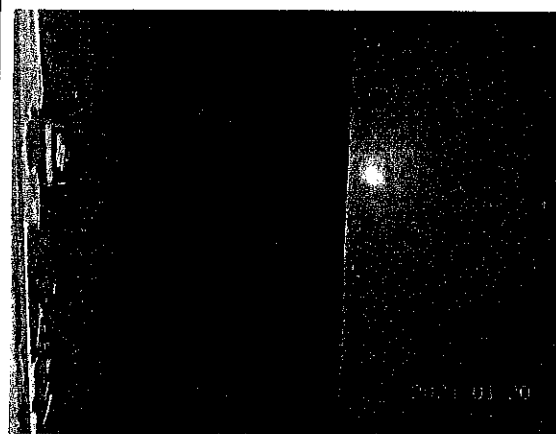
Utcai homlokzat



Lépcsőházi bejárat



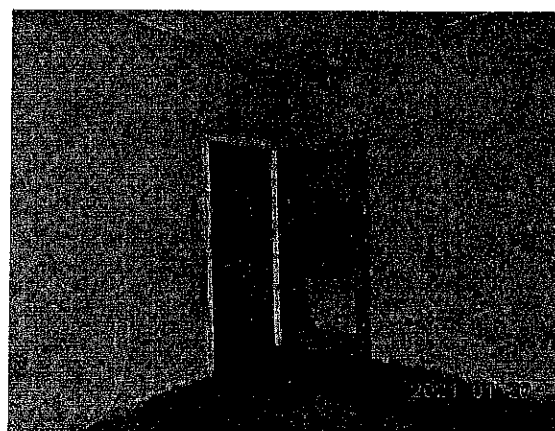
Bejárati ajtó



Közlekedő



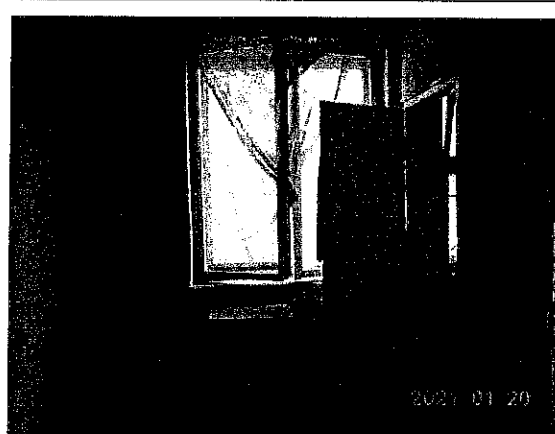
Szoba



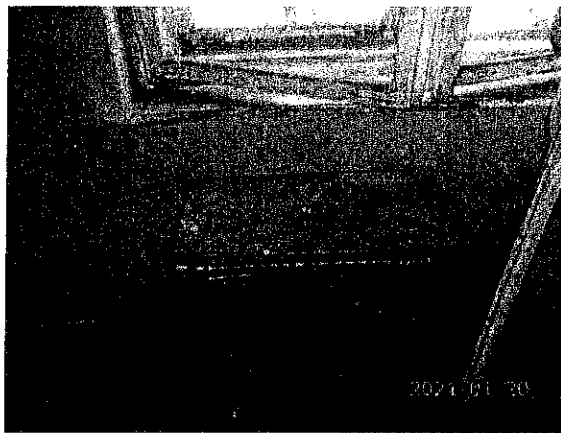

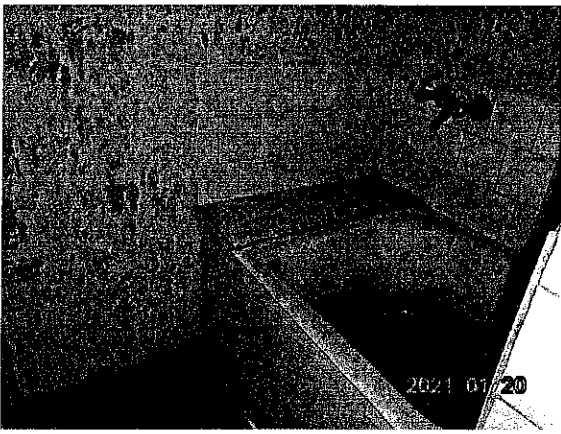

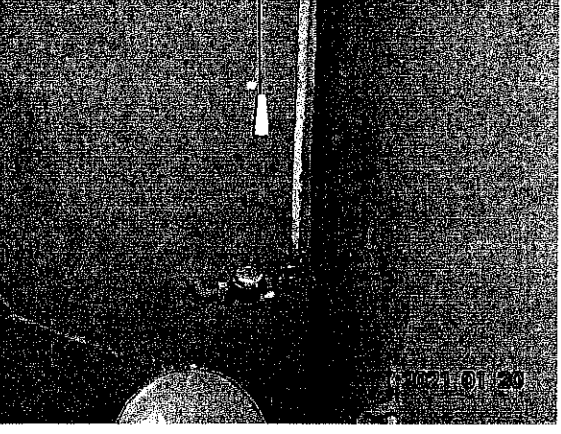
Szoba

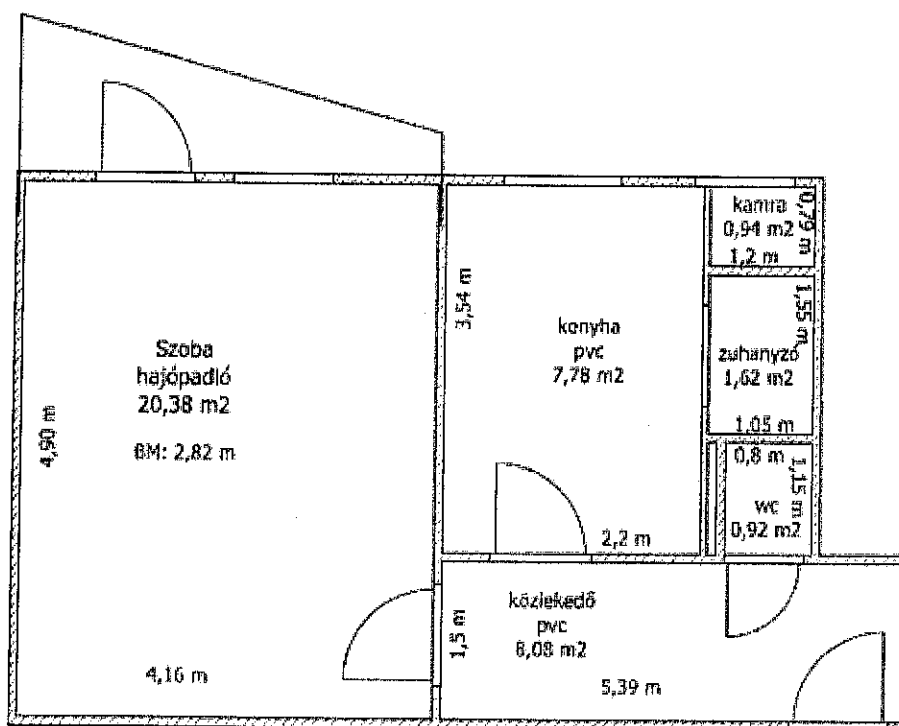


Konvektor a szobában



Konyha

	
Konvektor a konyhában	Kamra
	
Zuhanyzó	Wc
	
Vízóra	



TAKARNET Ltd.	Főosztály	974Y14C (Közmű)
---------------	-----------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

H-A-Z. Magyar Kormányati Válság Főosztály
3780 Belsőnyhatár-utca 52/A

Oldal 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Elvett példány
Módszertan száma: 00402/123062020
2020. 03. 16

KAZINCBARCICA
Beltartás: 1136/25/A/90 helyrajzi szám

1730 KAZINCBARCICA Építők útja 46. 2. emelet. ajtó: 10.
1. ERSZ

1. Az egyéb üzemeltető ingatlan adatai:
Helyrajzi szám: 1136/25/A/90
Körülírt terület: 4000/000
Létszám: 00
Egyéb adatok: 1000/000

2. Helyrajzi határozat: 1136/1001/05,29
Tartalom: Az üzemeltető ingatlanra vonatkozóan az alábbi körülmények megvalósultak:
1. ERSZ

Nem hiteles tulajdoni lap

1. Tulajdoni háttér: 1/1
Helyrajzi határozat: 1136/1001/05,29
Jogviszony: Üzemeltetői
Jogviszony: tulajdoni
Név: KAZINCBARCICA VÁROS ÖNKORMÉNYE
Cím: 3700 KAZINCBARCICA VÁROS ÖNKORMÉNYE
Törzsszám: 1136/050

1. ERSZ
NEM HITELES TULAJDONI LAP

Értékelt ingatlan nem rendelkezik

