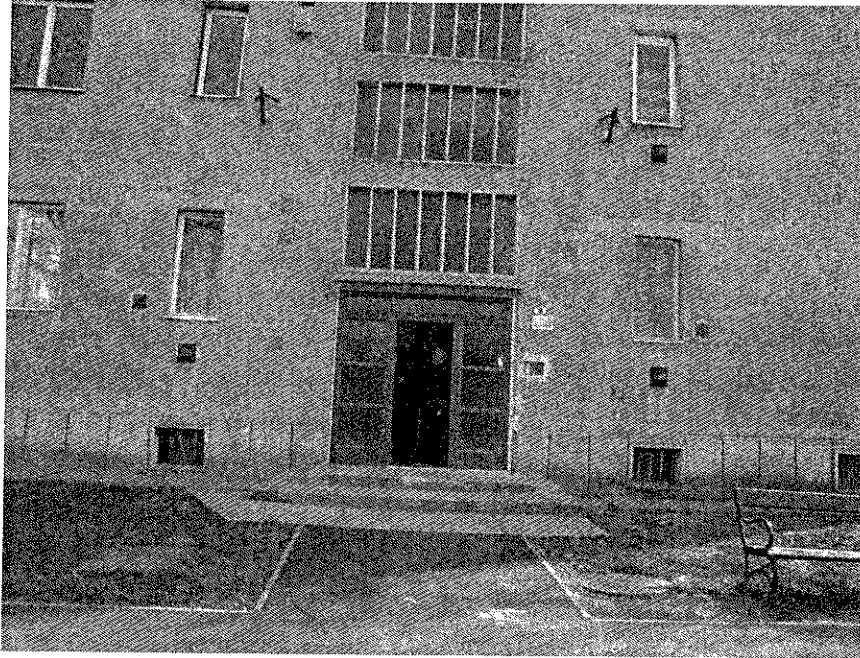




BELVÁROSI Ingatlan Stúdió
Iroda: 3700. Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896165
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlanl@s.belvarosiingatlanstudio.hu



**3700 Kazincbarcika, Május 1 út 8. 2. emelet. 8. szám alatti,
25 m²-es, szobás társasházi lakás
belterület, HRSZ.: 1138/3/A/8**

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: BELVÁROSI Ingatlan Stúdió
Tóth-Varga Éva
Kazincbarcika, Egressy út 30/A
Telefonszám: 06 (30) 2896-165

Értékelés kelte: 2020. 03. 27.



Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
1. A Megrendelő adatai, utasítása	4
2. Az értékelés célja és módszere	4
3. Az ingatlan környezetének leírása	
3.1. Regionális elemzés	5
3.2. A közvetlen környék elemzése	7
4. Az ingatlan leírása	
4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti	7
4.2. Az ingatlan természetbeni leírása	8
4.3. Az ingatlan alaprajza	9
4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztika	9
4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása	10
4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése	10
5. Helyiségleltár	10
6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően	11
7. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
Függelék (Tulajdonlap, Alaprajz, Fotók)	14

Értékelési bizonyítvány

Értékelés címe, megnevezése:	3700 Kazincbarcika, Május 1 út 8. /. alatti garzon, 25 m ² -es komfortos társasházi lakás
Az ingatlan helyrajzi száma:	Belterület, 1138/3/A/8
Értékelés célja:	Piaci forgalmi érték meghatározása
Értékelés módja:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A vizsgált ingatlan rövid leírása: 1960 években hagyományos építési móddal épült, garzon, 2. emeleti, komfortos, a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft által üzemeltetett bérlakás. A lakás 2008-ban felújításon ment keresztül, avult műszaki állapotban van.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke korrekcióval módosítva az értékelés fordulónapján

3.000.000 Ft,

azaz hárommillió forint

A helyszíne szemle időpontja:	2020. március 18.
Az értékbecslés fordulópontja:	2020. március 23.
A szakvélemény érvényessége:	2020. június 23
Az értékelő neve:	Tóth-Varga Éva okleveles értékbecslő

Kazincbarcika, 2020. március 23.

1. A Megrendelő adatai, utasítása

A Megrendelő neve: BARCIKA CENTRUM Kft
Címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.
Kapcsolattartó, telefonszáma: Fehér László 06 (20) 393-2051

A Megrendelő utasítása:

A Megrendelő megbízza BELVÁROSI Ingatlan Stúdiót (Tóth-Varga Éva) Megbízottat, hogy Kazincbarcika belterület, 1138/3/A/8. hrsz.-on nyilvántartott, természetben Kazincbarcika, Iskola köz 1. szám 1. emelet 4. ajtó alatti lakóingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására. Megbízó jelenleg kezeli az adott ingatlant, értékesíteni kívánja. A tulajdonos kérése, hogy egy független értékbecslő is határozza meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

2. Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés.

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásának három hagyományosnak tekinthető, hazánkban is elfogadott értékbecslési módszere van a 25/1997. (VIII.1) PM Rendelet értelmében. Ezek a **hozamszámításon alapuló**, a **piaci összehasonlításra alapuló**, valamint az **újraelőállítási költségen**, vagyis pótlási költségen alapuló megközelítés. Tekintettel az értékbecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára az értékbecslésre a piaci összehasonlító módszert tartottam alkalmasnak.

Az értékelés során a TEGOVA nemzetközileg is elfogadott értékelési útmutatóját vettem figyelembe, a hazai előírásokat, és elvárásokat betartva végeztem el. A piaci érték meghatározását a vizsgált ingatlan környezetében értékesített, hasonló ingatlanok főbb tulajdonságait hasonlítottam a vizsgált ingatlanéhoz.

Az összehasonlítás lényege, hogy egyazon településen, közel azonos helyen, azonos/hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási áron történt fajlagos ár meghatározása.

Az összehasonlítás lépesei a következők:

1. Adathalmaz összeállítása
2. Az adatok elemzése
3. A fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők meghatározása

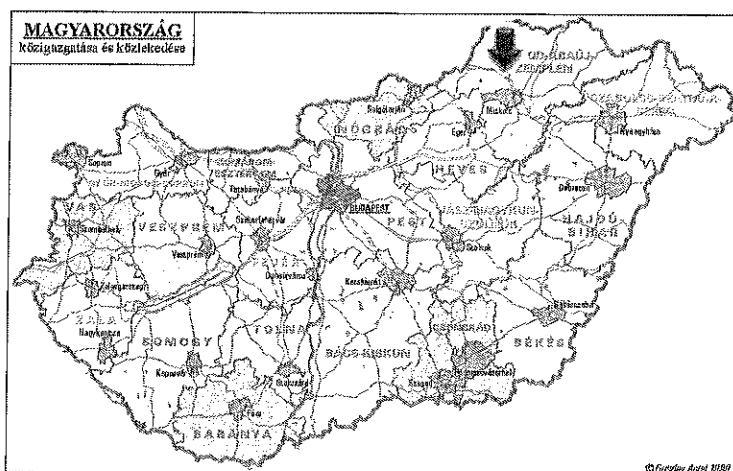


5. Értékmódosító tényezők figyelembe vételével a fajlagos érték kiszámítása
6. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének kiszámítása

3. Az ingatlan környezetének leírása

3.1. Regionális elemzés

Kazincbarcika az Észak-Magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye harmadik legnagyobb városa, a 2018.-es mérés alapján 26.337 fő lakosával. A tengerszint feletti magassága 137 méteren van, a Bükk nyúlványai veszik körül, a Sajó medencében helyezkedik el. Területe 36,64 km². A Kazincbarcikai Járás székhelye, a megye központjától, Miskolctól északra mindössze 24 km-re fekszik. A települést a 26-os főútvonal szeli át. A település 1954-ben kapott városi rangot: Sajókazinc, Berente és Barcika egyesülésével jött létre. A Szobrok városa, Terek városa, Sportváros, Hild érmes, manapság pedig a KolorCity brand elnevezést kapta.

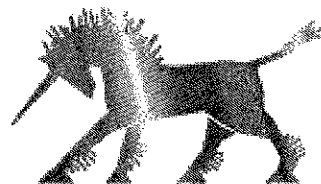
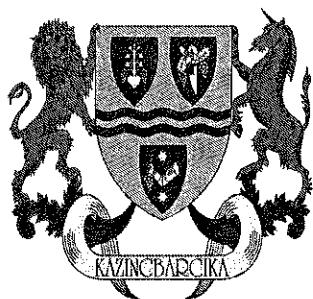


Kazincbarcika az országon belüli elhelyezkedése

A város legnagyobb ipari beruházása az 1950 évek vége felé a Borsodi Vegyi Kombinát volt, jogutódja BorsodChem, mely a mai napig is meghatározó szerepet tölt be a foglalkoztatottság terén a város életében. 1973-as adatok alapján 5425 embernek nyújtott kenyérkereseti lehetőséget. A környék bányái több száz embernek adtak munkát, de sajnos azok a bányászat visszafejlesztése miatt mind bezártak. A városban jelenleg az országos átlag feletti a munkanélküli ráta. 6 általános iskola, 4 középiskola, számos közintézmény és sportlétesítmény működik a településen. MÁV és Volán közlekedése szervesen kapcsolódik az országos hálózathoz.

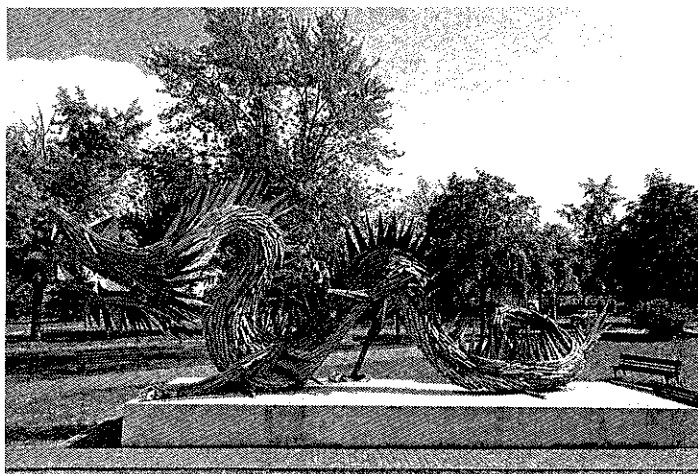


BELVÁROSI Ingatlan Stúdió
Hird: 3/00, Kazincbarcika, Egressy út 30/A Telefonszám: +36 30 2896163
www.belvarosiingatlanstudio.hu ingatlan1836.belvarosiingatlanstudio.hu



KAZINCBARCICA
Városi Önkormányzat

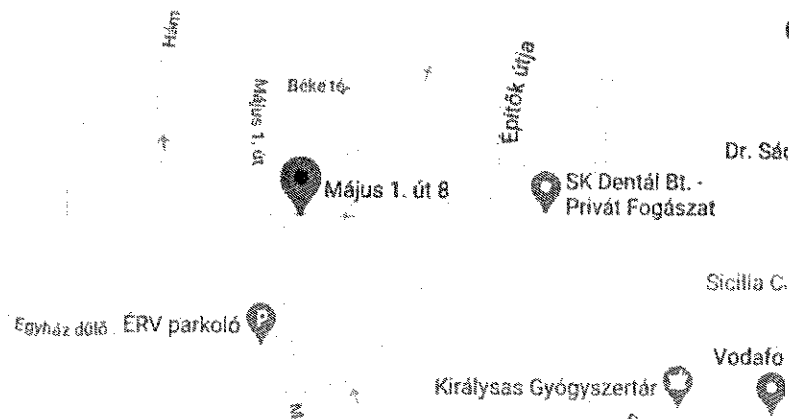
Kazincbarcika város címere és emblémája



A város képei

3.2. A közvetlen környék elemzése

A vizsgált ingatlan lakóingatlan, mely Kazincbarcikán a belvároshoz közel fekszik, 1960-as években épült hagyományos építési módon. Jelenleg lakóingatlanként funkcionált. Ezek a lakások korábban Kazincbarcika Városi Tanács tulajdonában voltak, ahol tanácsi bérlakásokká lettek átminősítve. Privatizáció alkalmával egyes ingatlanok magánkézbe kerültek, a többi a jogutód Kazincbarcika Városi Önkormányzat tulajdona lett. Jelenleg szociális bérlakásként működik.



Térképrészlet (Május 1 út 8.)

A vizsgált ingatlan használat szerinti besorolása: Kazincbarcika belterület, lakóterület. A környezetére jellemző, hogy kevésbé rendezett, a belvárostól távolabb fekszik. Közbiztonság szempontjából is jónak mondható, akár a város egésze. A VOLÁN megállója is könnyen elérhető. Számos oktatási intézmény (általános iskola, szakközépiskola) is gyalog 5-10 percre található. A Mezey István Művészeti Központ számos kulturális esemény színhelye, mely szintén 5 percre helyezkedik el a vizsgált ingatlanhoz. Nagy élelmiszerhálózat (COOP, SPAR) gyalogosan 3 percen belül elérhető. A városban lévő 5 bank közül 1 pár percen belül megközelíthető.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása a Függelékbe csatolt 2020. március 16- i keltezésű, nem hiteles, szemlélés tulajdonlap másolat alapján történt:

Területi besorolás:	belterület
Az ingatlan helyrajzi száma:	1138/3/A/8
Az ingatlan címe:	3700 Kazincbarcika, Május 1 út 8. 2/8.
Tulajdonlapon széljegy nem található.	



I. rész

Az ingatlan megnevezése:	lakás
Területe:	25 m ²
Szobák száma:	0 0
Tulajdonforma:	társasház

II. rész

Tulajdoni hányada:	1/1
bejegyző határozat, érkezési idő:	31990/1995.02.28.
tulajdonlás jogcíme, és ideje:	eredeti felvétel
jogállás:	tulajdonos
név:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat
cím:	3700 Kazincbarcika Fő tér 4.
törzsszám:	15726456

III. rész	Nem tartalmaz bejegyzést
------------------	--------------------------

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

A háztömb hagyományos építési módon, téglafalazattal épült, melyben 3 lépcsőház található, háromemeletes szintenként három lakással. Tetőzete lapostetű, szigetelt. Az épület előtt kb. 5 db gépkocsi parkolására alkalmas parkoló létesült. Az épület mögött két darab, kulccsal zárható, fémrácsos szeméttárolót helyeztek el.

A teljes épület alatt pincék sorakoznak. Valamikor széntüzelésűek voltak ezek a lakások, és minden lakáshoz széntároló tartozott. Ma már ezen pincék funkciója jelentősen megváltozott.

Az épületbe a főkapun számkombinációs zárral vagy kulccsal juthatunk be. A lakóingatlan liftet nem működtet.

Az épület 1976-ban jelentős belső felújításon, korszerűsítésen esett át:

- Korábbi széntüzelésű fűtést gázkonvektoros fűtés váltotta fel
- Melegvíz ellátást vízátfolyásos gázbojler látja el
- A lépcsőház falazatát diszperziós festékkel többször átfestették, alul olajlábazatot kapott

Időszakos, kötelező biztonságtechnikai felülvizsgálaton esik át az adott épület, tűz-, érintés- és villámvédelem szempontjából.

4.3. Az ingatlan alaprajzi elrendezése

A vizsgált ingatlan garzon, komfortos, 1. emeleti 25 m²-es alapterületű, 265 cm-es belmagasságú, keleti tájolású, kevésbé jó elrendezéssel.

Hátrányai: a WC a fürdőszobában található, nincs erkély.

A lakás összességében a következő alaprajz szerinti elrendezésben az alaprajz utáni helyiségleltár szerinti helyiségeket foglalja magába.

A lakáshoz hozzátartozik még az alagsorban egy 12 m²-es tároló, mely valamikor mosókonyhaként funkcionált. Kulccsal záródik a fémajtó, és egy szellőzőablaka is van. Falai mésszel festettek, padlóburkolata beton, villamos árammal ellátott.

Alaprajz a Függelékben található.

4.4. Az ingatlan műszaki leírása, diagnosztikája

A lakásban az építése óta (1960) korszerűsítés igen, de egyéb felújítás nem történt. A jelenleg nem lakott az ingatlan.

Falak, válaszfalak: téglából épült, glettel, festett, beázás nyomai nem észlelhető.

Nyílászárók: A rosszul záródó, eredeti fa deformált ablak. A beltéri ajtó fából készültek, a bejárati ajtó eredeti fa, nyitható ablakkal.

Burkolatok: A padlóburkolat a szobában avult állapotú, valamikor lakkozott parketta, az egyéb helyiségekben mozaiklappal fedettek. A fürdőszobában vizes blokknál csempe borítás található.

Csatornázás, szennyvízkezelés: Közüzemi hálózatba bekötött, dugulásra utaló nyom nincs.

Vízellátás: Közüzemi hálózatba bekötött, hidegvíz ellátás biztosított. Két hidegvíz egyedi mérőóra felszerelve, működőképes. Szivárgásra utaló nyom nem tapasztalható.

Gázellátás: Földgáz hálózatba bekötött, beüzemelt gázkonvektorok. Egyedi mérőóra felszerelve.

Elektromos ellátás: Földkábelrel keresztül jut el. Hibára utaló nyom nem tapasztalható.

Gyengeáram: kaputelefon

Fűtés: Régi típusú gázkonvektor.

A vizsgált lakás összességében avult műszaki állapotban van.



4.5. Az ingatlan jelenlegi gazdasági-pénzügyi állapot bemutatása

A lekért tulajdonlap alapján a vizsgált ingatlan nem terhelt:

A vizsgált ingatlan üzemeltetési (rezsi) költsége az alábbiak szerint alakul:

Bérleti díj:	5.000.- Ft/hó
Villany fogyasztás:	fogyasztásfüggő
Vízfogyasztás:	fogyasztásfüggő
Gáz fogyasztás:	fogyasztásfüggő

4.6. Az ingatlan jelenlegi kezelése

A vizsgált lakás ingatlanfenntartását jelenleg a Kazincbarcikai Barcika Szolg. Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft végzi. A városban 40 saját tulajdonú és 326 önkormányzati bérlakást kezel ugyanezen cég. Több éves tapasztalatának és szakértelmének köszönhetően jól gazdálkodik a rábízott ingatlan kezelésével.

5. Helyiségleltár

Helyiség megnevezése	Alapterület	További jellemzés
Előszoba	2,07 m ²	Ablak nélküli helyiség, két beltéri ajtóval és egy bejárati ajtóval. Padlóburkolata linóleum, a fala festett. Kaputelefon felszerelve.
Szoba I.	14,51 m ²	Egy beltéri ajtóval, szabad falfelületekkel. Padlóburkolata hajópadló, falai festettek. Keleti tájolású fa ablakkal. Gázkonvektorral ellátva.
Főzőfülke	3,0 m ²	Ablak nélküli helyiség, linóleum padlózattal, falai festettek. Beépített mosogatószekrényt tartalmaz, kétlapos villanyrezsó beüzemelt.
Fürdőszoba - WC	5,42 m ²	Keskeny, ablak nélküli, ajtónélküli. Zománcozott fürdőkád, kerámia mosdó és WC-kagylóval. Padlóburkolata járólappal, falai diszperziós festékekkel festettek a csempe felett. Hidegvíz mérőóra nincs felszerelve
Összesen:	25 m ²	



6. Az ingatlan értékének levezetése a piaci összehasonlító módszernek megfelelően

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatban áttanulmányoztam a tulajdonlapot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adásvételi árairól. A helyszíne szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról adatlapon feljegyzéseket, fényképfelvételeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlan vagyontárgyak aktuális piaci értékének meghatározásához, és a gazdasági döntés kiinduló adata értéket adjon a Megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a Megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak,
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét, és az ebből következő értékviszonyokat,
- helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását,
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait,
- környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat (közút, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági).

A dolog természetéből adódóan egy másik becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A Függelék részét képezi a tulajdon lap. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlan a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem. A helyszíne szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkre (mint pl. rejtett szerkezeti hibák, burkolati problémák) nem terjed ki a dolgozat.

Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

Az alábbiakban néhány – jellemzően a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, vagy ahhoz hasonló – ingatlanok adásvételi árait mutatjuk be. Az adatok forrásaként egy Ingatlaniroda mellett egy Ügyvédiroda adatai szolgáltak.



Piaci összehasonlító adatokon történt csoportos összehasonlítás

Az alábbi táblázatba az összehasonlító adathalmaz, a korrekciós tényezők és számítások kerültek be.

Korrekciós táblázat	Összehasonlító halmaz				
	I. lakás	II. lakás	III. lakás	IV. lakás	V. lakás
Építés éve	1962				
Szobaszám	1				
Komfortfokozat	komfortos				
Tulajdon forma	társasház				
Épület emeletszám	3				
Épület műszaki állapota	rossz				
Fűtés módja	gázkonvektor				
Erkély	nincs				
Alapterület	28	28	28	25	25
Emelet	3	1	földszint	1	földszint
Eladási ár (Ft)	5.130.000	4.050.000	3.960.000	4.230.000	3.870.000
Fajlagos eladási ár Ft/m ²	183.214	144.643	141.429	169.200	154.800

Forrás: Ingatlaniroda, Ügyvédi Iroda

A fajlagos alapérték: $(183.214+144.643+141.429+169.200+154.800)/5 =$
158.657 Ft/m²

Korrekció:

A lakás műszaki állapota rosszabb a mintaátlagnál:	- 20 %
Fürdő-WC egy helyiségben található	-3 %
Nincs erkély:	-1%
Összes korrekció:	-24 %

Korrigált fajlagos alapérték:

$$158.657 \text{ Ft} \times 0,76 = 120.579 \text{ Ft/m}^2$$

A vizsgált ingatlan forgalmi értéke:

$$25 \text{ m}^2 \times 120.579 \text{ Ft/m}^2 = 3.014.475 \text{ Ft}$$

3.000.000.- Ft
azaz hárommillió forint

7. Alapfeltételezések, korlátozások, nyilatkozat

Ezen Szakvélemény a módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, illetve a helyszíni szemle során észlelt szerzett adatok, és a feldolgozásra került adatok alapján készült.

Alapfeltételezések:

A tulajdonos által közölt adatok valóságát nem vizsgáltam.

A vizsgált ingatlan műszaki állapotának vizsgálata szemrevételezéssel történt, szakértő bevonását nem vettem igénybe.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítottam véleményt.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

A számítások során az adatokat matematika szabályainak megfelelően kerekítettem.

A vizsgált ingatlanban készült fotók a helyszíni szemle során készültek.

Korlátozások:

A szakvélemény szellemi termék, a Megrendelőn és a Tulajdonoson kívül harmadik személynek nem adható ki!

Az Értékelési bizonyítvány az értékelés forduló napjától számított 90 napig érvényes.

Nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint, lelkiismeretesen végeztem. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Az értékbecslés valós piaci adatok elemzésén alapul. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttség nem áll fenn.

Kazincbarcika, 2020. március 23.



TÓTH-VARGA ÉVA
3700 Kazincbarcika, Szabadság tér 8. 1/5
Adószám: 68793560-1-25
Nyilv.sz.: 52262238

Tóth-Varga Éva

Függelék

Tulajdonlap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	974VHC (KIMpés)
---------------	--------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Eördényi János körútja 52/A.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/12311/2020
2020. 03. 16.

KAZINCBARCIKA

Belterület: 1138/3/A/8 helyrajzi szám

szemle költsége

3700 KAZINCBARCIKA május 1. Bt. 6. 2. emelet. ajtó: 8.			
TULAJDÓSI RÉSZ			
1. az egyéb beállítási ingatlan adatai	terület	egység száma	szemle hányad
megtartás	m ²	egység/szám	tulajdoni hányad
lakás	25	0 0	szemle hányad
Bejegyzés határidő: 1999/1995.02.29			
2. bejegyzés határidő: 1999/1995.02.29	Társaság		
Az beállítási ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek:			
H.É.S.Z.			
1. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyzés határidő: 1999/1995.02.29.		
jogi állás: felvitel			
jogi állás: tulajdonos			
név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT			
cím: 3700 KAZINCBARCIKA RÚ TÉR 4.			
térképszám: 15/26436			
H.É.S.Z.			
TULAJDONI RÉSZLETSZÁM			
TULAJDONI LAP VÉGE			

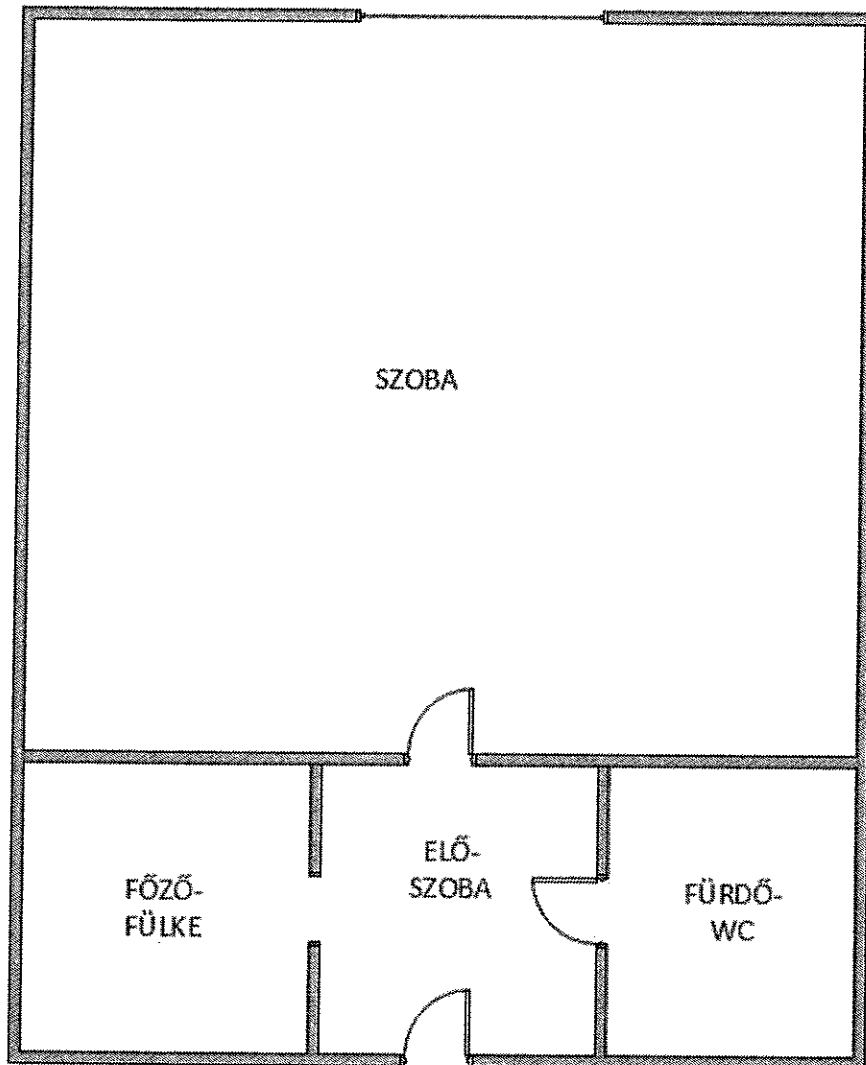
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Függelék

Alaprajz



Függelék



Szoba

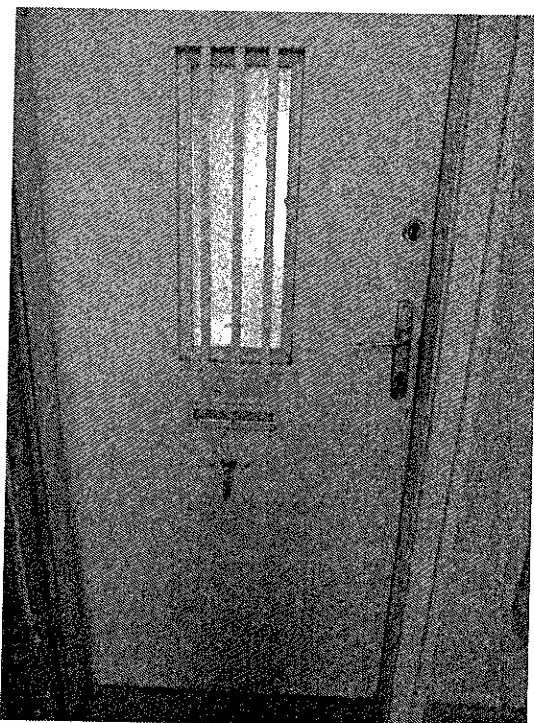


Főzőfülke

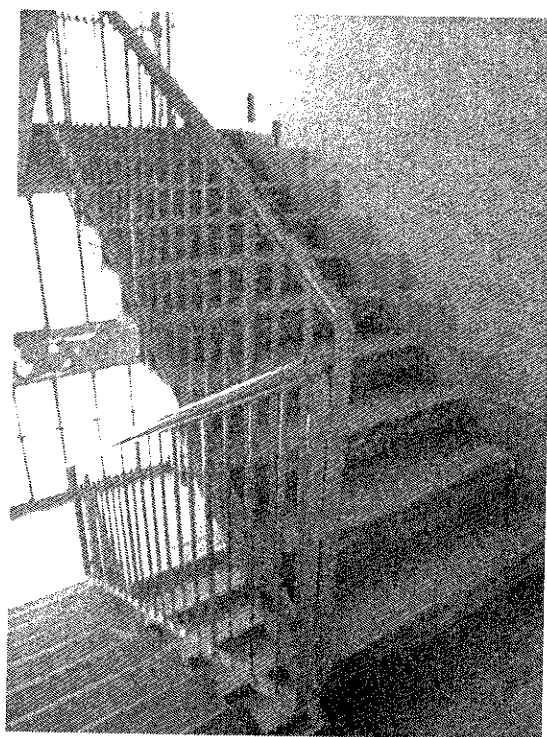


Fürdő-WC

Függelék



Bejárati ajtó



Lépcsőház

