

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BARCIKA SZOLG KFT.

Erkezett: 2021 JAN 27

552/127-1/2021 Iktalószám

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: lakás  
Település (város, kerület): Kazincbarcika  
Utca, házszám: Május 1.út 20.1/6.  
Irányítószám: 3700  
Hrsz.: 1138/4/A/6

**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: 57 m<sup>2</sup>  
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 57 m<sup>2</sup>  
Bérbe adható összes területek: 57 m<sup>2</sup>  
Közmű-ellátottság: víz, villany  
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: 4.100.000. -Ft,  
azaz Négymillió-egyszázezer forint

Ózd, 2021.01.21.

Készítette:

ARCHINVEST 97. KFT.  
székhely: 3664 Járdánháza, hrsz: 760/8  
telephely: 3600 Ózd, Gyár út 17.  
Adószám: 11446705-2-03  
Telefon: (06) 48-70-760

  
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 **1138/4/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1.út 20 . 2/6. 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: 2021.01.20. 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: 2021.01.19.**

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1138/4/A/6
Megnevezése	:	társasházi lakás
Terület	:	57 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	:	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 – 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 ferkventált helyen található.

#### Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan pince + földszint + 3 emelet tagolódású, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház szélső lépcsőházában a 1. emeletén található 2 szobás lakás. Az épület nyeregtetős, 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, de a szemle időpontjában a gázóra le volt szerelve. Melegvíz ellátása nincs. Az ingatlan víz és elektromos 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, 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte, stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan estében 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 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 / zónaszám	Tárgyi ingatlan Kazincbarcika, Május 1. út 20. 1/6.		Piaci összehasonlító 1. Kazincbarcika		Piaci összehasonlító 2. Kazincbarcika, Május 1 út		Piaci összehasonlító 3. Kazincbarcika, Építők útja		Piaci összehasonlító 4.	
	Korrekciós módjel	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Korrekció
Telek területe m <sup>2</sup>	57	42		50		39				
Felépítmények össz. bruttó terf., m <sup>2</sup>	57	42		50		39				
Felépítmények összes hasznos területe, m <sup>2</sup> , épületállomány nagyság miatti korr.										
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete										
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálati ár / vételiár		5 400 000 Ft	-10,0%	3 363 000 Ft		4 700 000 Ft	-10,0%			
Tranzakció dátuma / ingatlanplaci álmindex		kínálat:2021		adásvevés:2019		kínálat:2021				
Fajlagos ára (F/m <sup>2</sup> )		116714		67289		116462				
Elhelyezkedés		A város központja		A város központja		A város központja				
Energia ellátás (közmű + energia)		összközmű		összközmű		összközmű				
Beépítés sűrűsége	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										
Felépítmények fizikai állapota	gyenge	közepes	-15,0%	közepes-gyenge	-10,0%	közepes	-15,0%			
alapterületi ellátás miatt:			-15,0%							
Egyéb korrekció :										
Korrigált fajlagos ár	72486 Ft	87000 Ft	30,0%	60534 Ft	10,0%	75923 Ft	30,0%			
Korrekció engedélyezése		30%	-5,0%	30%		0%	-30%			
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	4131684 Ft	80k				0k				

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 1138/4/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**4.100.000.-Ft.**

azaz **Négymillió-egyszázezer 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 tőkésftési 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 20.1/6.	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika		Kazincbarcika, Egressy út		
Bérbeadó terület, m <sup>2</sup>	57	52		57		35		
Bérleti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó, EUR/m <sup>2</sup> /hó		865	2,4	1 140	3,2	2 000	5,6	
Tranzakció dátuma		kinálat:2021	-10%	kinálat:2021	-10%	kinálat:2021	-10%	
Elhelyezkedés	település széle	központ		központ		központ		
Műszaki állapot	gyenge	közepes	-10%	jó	-15%	jó	-20%	
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció ( alapterület)								
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m <sup>2</sup>	982	2,7	892	20%	865	25%	1 400	30%
Korrekció engedélyezése			20%		25%		30%	

**Direkt tőkésítés**

Épület(rész) megnevezés Funkció	lakás lakás gyenge						
Fizikai állapot							
Nettó terület, m <sup>2</sup>	57						
Nettó terület, m <sup>2</sup>					57		
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>	57						
Bérbeadható terület, m <sup>2</sup>					57		
Bérelti szerződés lejárat, év							
Bérelti díj, Ft/m <sup>2</sup> /hó	982			0	0	0	0
Bérelti díj, €/m <sup>2</sup> /hó	3,0						
Kihasználtság, %	40						
Behajtási veszteség, %	1						
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	261 958	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év					261 958		
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	17 100			0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2						
Felújítási költségalap, Ft/év	17 100			0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1						
Karbantartási költség, Ft/év**	2 620			0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1						
Management díj, Ft/év	2 620			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	39 439			0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év					39 439		
Eredmény, Ft/év	222 519	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év					222 519		
Tőkésítési ráta, %					11		
Piaci érték, Ft	2 022 901	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m <sup>2</sup>	35 489	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft					2 000 000		
Piaci érték összesen, Ft/m <sup>2</sup>					35 088		
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m <sup>2</sup>	150 000						
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	8 550 000	0	0	0	0	0	0

**A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1138/4/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**2.000.000.- Ft.**

**azaz Kettőmillió 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 1138/4/A/6 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Május 1. út 20. 1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**4.100.000.- Ft**

**azaz Négy millió-egyszázezer 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: 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**

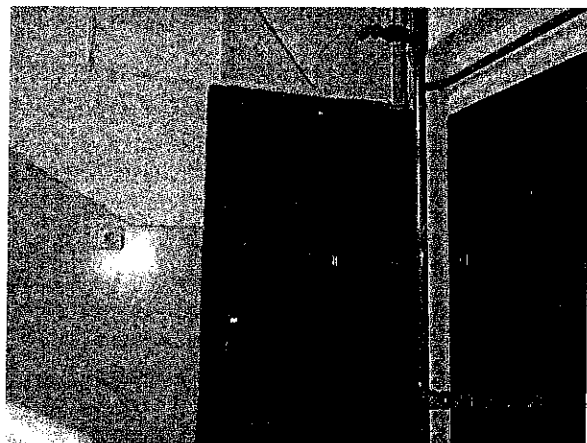
Helyiség megnevezése	Nettó alapterület m2	Redukció %	Redukált alapterület m2
<b>lakótér</b>			
szoba	17,71	100%	17,71
szoba	21,9	100%	21,90
fürdőszoba	3,75	100%	3,75
közlekedő	3,66	100%	3,66
konyha	7,23	100%	7,23
kamra	1,55	100%	1,55
WC	1,05	100%	1,05
<b>összesen:</b>	<b>56,85</b>		<b>56,85</b>
<b>összesen kerekítve:</b>	<b>57,00</b>		<b>57,00</b>



3700 Kazincbarcika, Május 1.út 20.1/6. hrsz.:  
1138/4/A/6



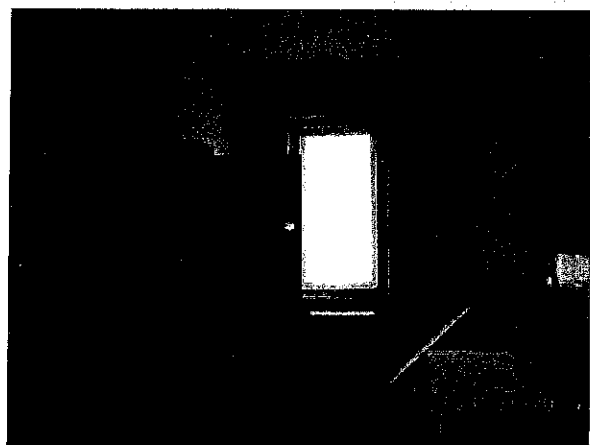
Utcakép, környezet



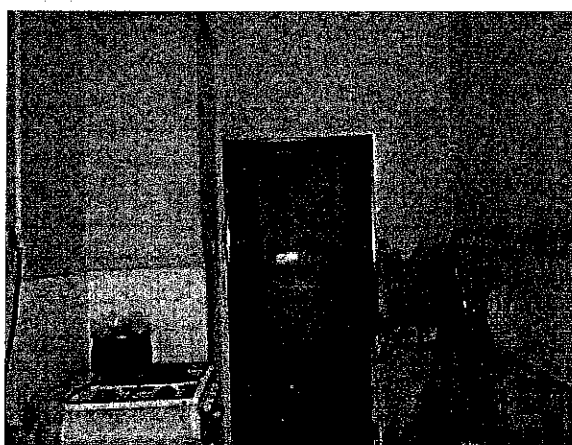
Bejárati ajtó



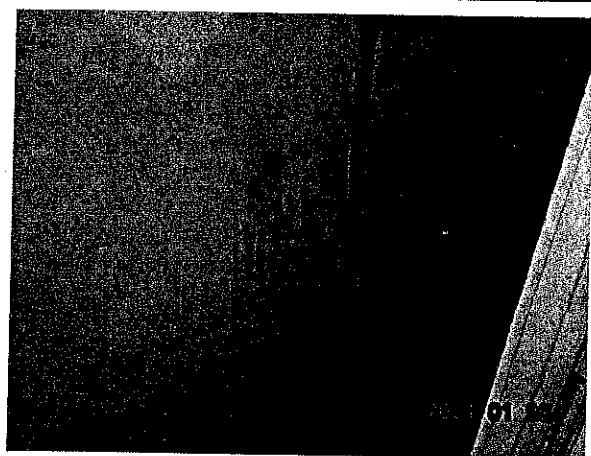
Közlekedő



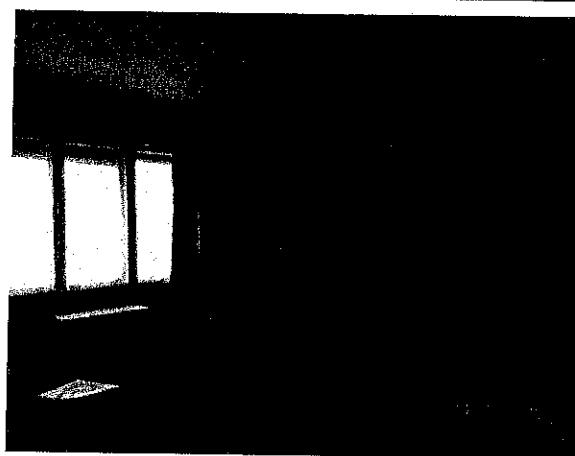
Konyha



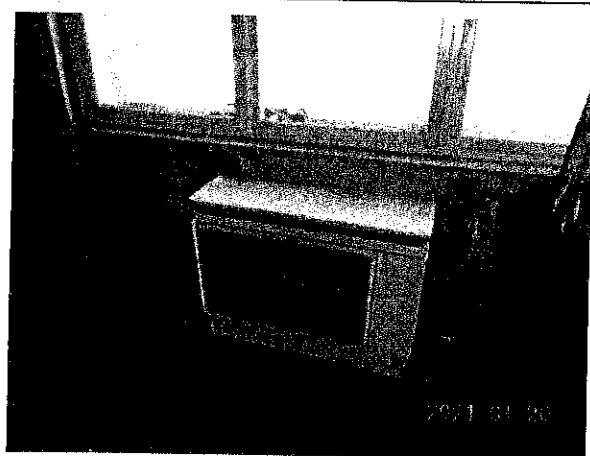
Konyha



Kamra



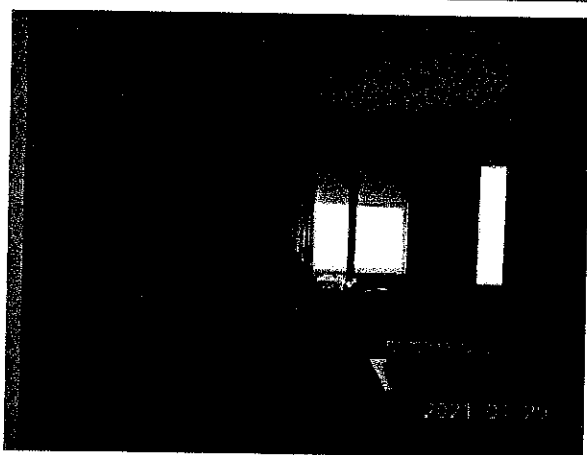
Szoba



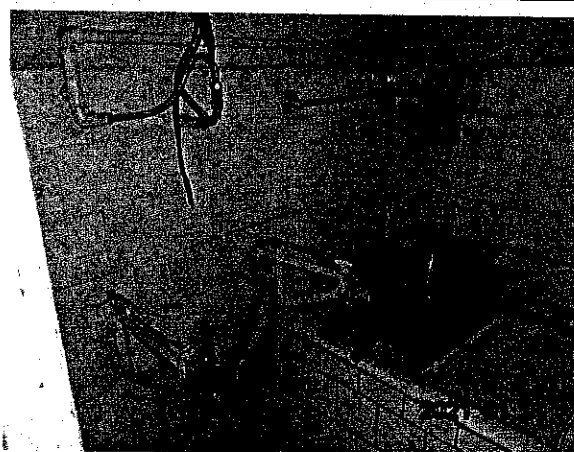
Konvektor a szobában



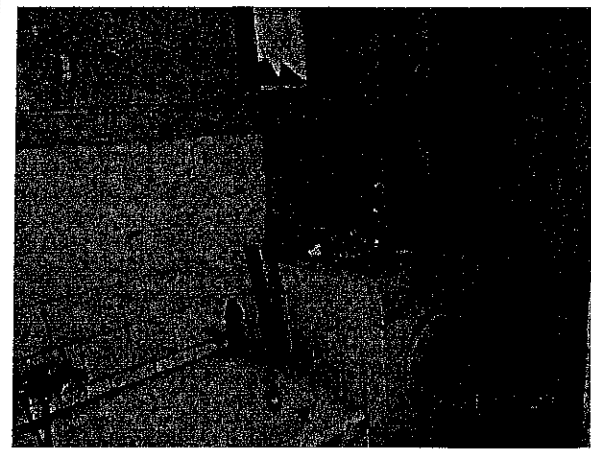
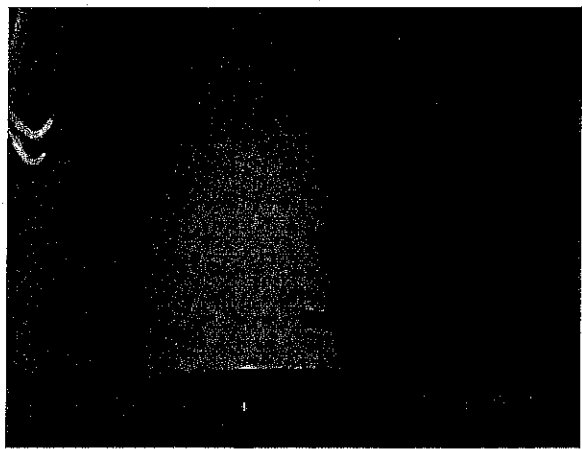

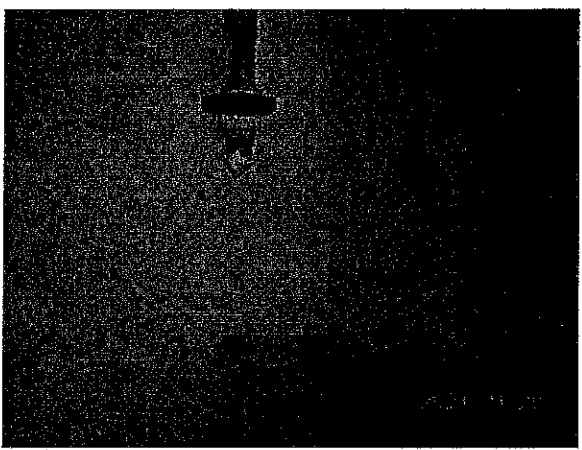

Szoba

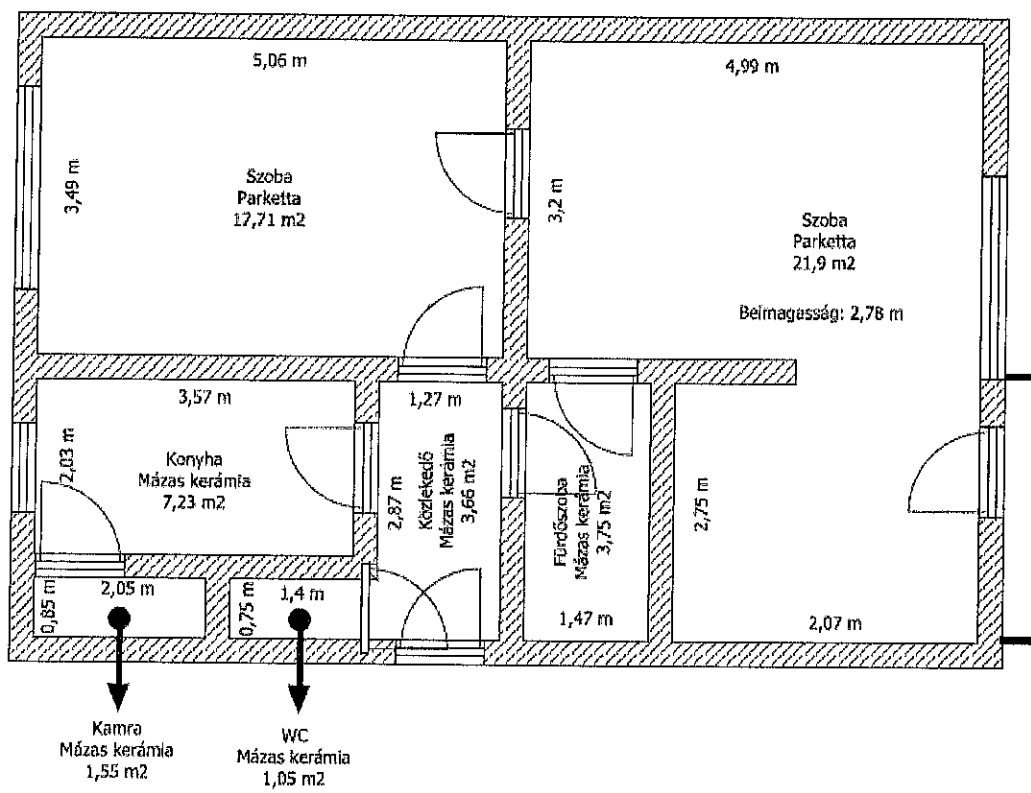


Szoba



Fürdőszoba

	
<b>Fürdőszoba</b>	<b>Villanybojler</b>
	
<b>WC</b>	<b>Gázóra helye</b>
	
<b>Vízóra</b>	



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4058/2021

2021.01.19

KAZINCBARCIKA  
Beltérület 1138/4/A/6 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Május 1. út 20. 1. emelet. ajtó:6.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemléi hányad	tulajdoni hányad
Lakás	57	0 0		Birtoklás: 1/1
Bejegyző határozati: 000940/1996.09.09				

2. bejegyző határozat: 31989/1995.02.20

Tárassház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31989/1995.02.20

jogcími eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 13726456

III. RÉSZ

REK FARTALMI BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Itt erővel nem rendelkezik

