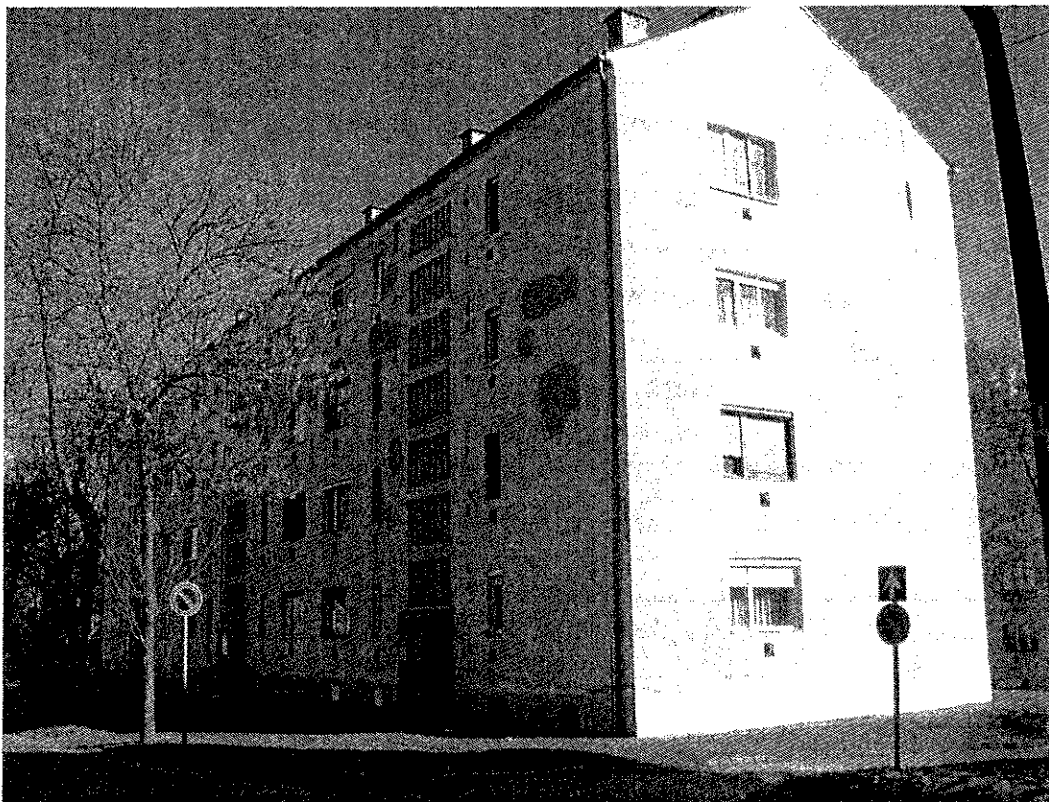


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Ingtalan címe: **Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6.**
Helyrajzi szám: **Kazincbarcika belterület, Hrsz.: 1138/4/A/6**
Jellege: **társasházi „lakás”**
Terület: **57 m²**

Készítette a

MERINGKER Kft.
3700 Kazincbarcika, Herbolyai út 4.
Cégjegyzékszám: 05 09 013135
Adószám: 13726467-2-05

Kazincbarcika, 2021.02.15.



Mérten János
ingatlanvagyon-értékelő

Az értékelés **kettő** eredeti példányban készült, ami példányonként 30. oldalt tartalmaz a felsorolt mellékletekkel együtt.

Tartalomjegyzék

CÍMOLDAL	1
TARTALOMJEGYZÉK	2
ÉRTÉK-TANÚSÍVÁNY	3
1. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
1.1. A megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok	4
1.2. Helyszíni szemle és időpontja	4
2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	4
2.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	4
2.2. Természetbeni leírás	4
2.2.1. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése	4
2.2.2. Az ingatlan megközelíthetősége	7
2.2.3. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	7
2.2.4. Közművel ellátottság	8
2.2.5. Gazdasági környezet	8
2.2.6. A szabályozási terv előírásai	9
2.2.7. Az épület megjelenése, tömegképzése	10
2.2.8. A lakóépület funkcionális elrendezése	10
2.2.9. Közműellátás	11
2.2.10. Szerkezeti leírás, műszaki állapot	11
2.2.11. Helyiség kimutatás	13
3. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE	14
4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER(EK) KIVÁLASZTÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS(EK) LEVEZETÉSE	17
4.1. Piaci érték meghatározása (páros összehasonlítás)	17
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok táblázatban- Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével	17
4.1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása	19
4.2. Hozamszámításon alapuló értékelés	19
5. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	21
6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK	22
7. MELLÉKLETEK	23

ÉRTÉK-TANÚSÍVÁNY

Megbízó:	Barcika Szolg Kft.
Megbízott:	MERINGKER Kft. (Nyilv.szám: 2016/7), Mértén János (Nyilv.szám: 2016/6) 3700 Kazincbarcika, Herboljai út 4., Telefon: +36 (20) 230 52 75

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

Az értékelt ingatlan címe:	Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6.
Helyrajzi szám:	1138/4/A/6
Ingatlan-nyilvántartási megnevezés:	társasházi „lakás”
Területe:	57 m ²
Természetbeni rendeltetés:	üres ingatlan

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos:	KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonforma:	önkormányzati tulajdon
Forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt jog, jogosultság:	tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés célja:	aktuális forgalmi (piaci) érték megállapítása az ingatlan értékesítése céljából
Az értékelés módszerei:	piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés hozamszámítás
Helyszíni szemle időpontja:	2021.02.01.
Korlátozások	A megállapított érték tehermentes állapotra vonatkozik
A szakvélemény érvényessége	90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a

1138/4/A/6

hrsz-ú

3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6.

szám alatti

ingatlan becsült, szabadpiaci nettó (ÁFA nélkül számított) forgalmi értéke, per-, igény, és tehermentesen a

2021.02.15.

határnapon

6 000 000,- Ft

azaz

hatmillió

forint

amely érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott(ak) kijelentem (kijelentjük), hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban az előző 3 évben sem nekem (nekünk), sem pedig a Meringker Kft-nek tulajdoni jogosultsága és egyéb érdekeltsége nem volt.

A szakvélemény elkészítésében az aláírókon kívül más személy nem vett részt.

Kelt: Kazincbarcika, 2021. február 15.

Készítette:


Mértén János
ingatlanvagyon-értékelő

1. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

A megrendelő neve: BARCIKA SZOLG Kft.
A megrendelő képviselője: Dr. Kovács László (ügyvezető)
Kapcsolattartó: Dr. Csóré Éva (ingatlangazdálkodási csoportvezető)
A megrendelő címe: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 1.
Elérhetősége: Telefon: 06 (48) 799 940
A megrendelő kapcsolata az ingatlannal: az önkormányzati tulajdonú ingatlan kezelője

A megrendelő utasításai:

A BARCIKA SZOLG KFT. az értékbecslést a Kazincbarcika Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadában lévő, 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6. szám alatt található, Kazincbarcika belterület 1138/4/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan kezelőjeként az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából rendelte meg.

1.1. A megrendelő által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok

A Megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta a 30005/6318/2021 megrendelési számú és 2021.02.01-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatot.

1.2. Helyszíni szemle és időpontja

A vagyonértékelési feladatot a tulajdoni lap kézhezvételét követően megtartott, 2021.02.01-i, helyszíni szemle felmérései, adat ellenőrzései, megfigyelései alapján végeztük el. A bejárás során szemrevételeztük az ingatlan jelenlegi műszaki állapotát, a használat módját, valamint fotókat készítettünk az ingatlanról.

2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település: Kazincbarcika
Fekvése: belterület, Május 1 út 20. 1. emelet 6.
Megnevezése: társasházi „lakás”
Helyrajzi száma: 1138/4/A/6
Területe: 57 m²
Tulajdonos: Kazincbarcika Városi Önkormányzat
3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

Ingatlan nyilvántartási teher: **Nem tartalmaz bejegyzést**

Széljegy: **Nem tartalmaz bejegyzést.**

Megjegyzés: A tulajdoni lap a vagyonértékelés függelékében becsatolásra került. (1. sz. melléklet)

2.2. Természetbeni leírás

2.2.1. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Kazincbarcika 25.286 fős népességgel rendelkező észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól 24 km-re északra, a Sajó völgyében, a Sajó és a Tardona

patak torkolatánál. található. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb települése. A Kazincbarcikai járás székhelye.

A 3.670 ha területű város a Bükk hegységtől északra elterülő dombvidéken jött létre, ahol a domságot széles völgygel átszeli a Sajó. A Sajó-völgy emberemlékezet óta közlekedési folyosóként működik, jelenleg a Miskolc-Bánréve 26. számú főközlekedési útnak, továbbá a Miskolc-Bánréve vasútvonalnak ad helyet. Kazincbarcika egyike Észak-Magyarország szocialista iparosítása eredményeként, mesterségesen létrehozott iparvárosainak.

Kazincbarcika több település összeolvadásából jött létre. Elődjei ipari jellegű települések, Sajókazinc bányászfalu és az 1920-as évek óta erőműnek otthont adó Barcika.

Barcika és Sajókazinc a Borsodi-medence apró falvai voltak, amelyek már az Árpád-korban is léteztek. Sajókazinc első okleveles említése 1240-ből származik, így a két kis falu településszerkezetének legkorábbi rétege az Árpád-korra vezethető vissza. Barcika egyes források szerint Alsó- és Felső-Barcika néven is szerepelt.

Várossá növekedését a második világháború után megindult iparosodásnak köszönheti. Az 1950-es években új lendületet vesz a település fejlődése, megépülnek a nagy ipari üzemek: a Borsodi Vegyi Kombinát (mai nevén BorsodChem Zrt.), a Borsodi Hőerőmű, a Szénosztályozó. Az ipari beruházásokhoz pedig az ország egyik legnagyobb lakásépítési programja kapcsolódik. A három települést 1947-ben összevonják egyelőre Sajókazinc néven, majd a kialakult nagyközség 1948-ban felvette a Kazincbarcika nevet. 1954-ben városi rangot kapott és újabb falut csatoltak hozzá, Berentét. Berente 1999-ben ismételten önállósul.

Kazincbarcika új város. 1949-ben kezdték építeni, majd 1954-ben nyilvánították várossá (A szigorú tervgazdálkodás szerint 1954 nyarára a Borsodi Vegyi Kombinátnak is működni kellett).

Az építkezések jellemzően pince+földszint+3 emeletes, hagyományos szerkezetű, magas tetős lakóépületek építésével kezdődtek. Az iparosított technológiával készült lakóházak építése az újjáépítési (békevárosi), pince+földszint+3 emeletes, középblokkos épületek kivitelezésével 1961-ben indult meg. Az utolsó, földszint+4 emeletes nagyblokkos épületek 1970-ben épültek a Pollack Mihály úton.

A hetvenes évektől már panel szerkezetű, fogadószint+földszint+4 vagy 10 emeletes pontházak illetve szalagházak készültek a város több pontján is (Árpád fejedelem tér, Dobó tér, Mátyás király út, Csokonai és Mikszáth út stb.). Az ilyen szerkezetek építése 1989-ig töretlenül folytatódott és több lakótelep is kinőtt a „semmiből” (Derkovits tér, Deák Ferenc tér...).

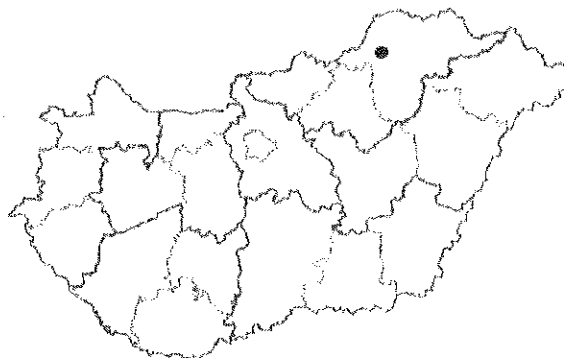
A városban elvéve, de található egyéb iparosított technológiával épült lakóépület is, pl. alagútzsalus vagy vasbeton vázas.

Az új beépítések gyakorlatilag érintetlenül hagyják a város északi részén húzódó történeti településrészeket, egyedül Sajókazinc központjában épülnek lakótelepek. A város a Tardona-patak völgyében terjeszkedik déli irányba, itt épül ki a város új adminisztratív központja, valamint az Újváros. Az új központtól délre az 1990-es évektől egy kertvárosi beépítésű településrész alakult ki. Kazincbarcika településszerkezete napjainkig őrzi a XX. század második felében kialakult kettősséget. A 26. számú főközlekedési út élesen elválasztja egymástól a falusias és nagyvárosi településrészeket.

A város lakásállománynak legnagyobb része az 1960-1980 közötti években épült, illetve a teljes lakásállomány több mint 90%-a még az 1990-es évek előtti.

Ma a város lakosainak száma alig haladja meg a 25.000 főt, fénykorában elérte a 36.000-et. A várost dinamikus fejlődése során nevezték a "vegyipar felleg-várának", a "fiatalok városának" (ma is sok óvodája, iskolája és középiskolája van), és viselte a "szobrok városa" valamint sok zöldterülete miatt a "virágok-parkok városa" címet is.

A vizsgált ingatlan Kazincbarcika Belváros városrészben, azon belül is az 1957 és-1964 közt épült, Újváros lakónegyedben található. Északnyugatról a Május 1 út, a többi égtáj felől a Béke tér útjai

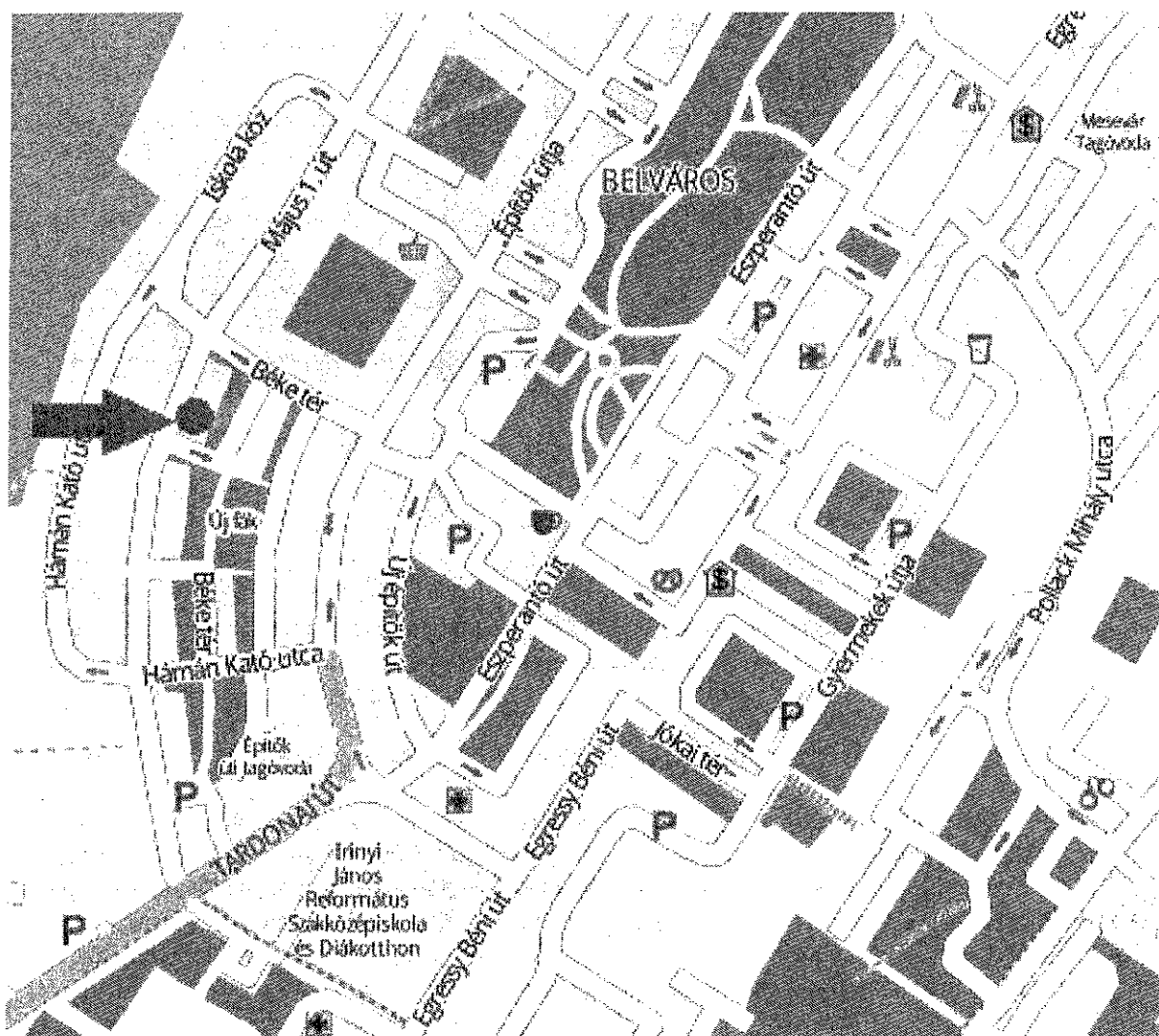


határolják, légvonalban mintegy 100 méterre a Május 1. úti üzletsortól („Mazsola” sora), illetve 250 méterre a Don Bosco Általános Iskola, Szakközépiskola, Szakgimnáziumtól, valamint az Észak-magyarországi Regionális Vízművek Zrt. székhelyétől.

Az épület hossz tengelye a Május 1 úttal párhuzamos, északkelet délnyugat kiterjedésű, téglalap alakú telken áll.

Az ingatlan környezetében hasonló kialakítású avult állapotú, társasházi lakásállandó a jellemző. A terület rendezettebb, mióta a Hámán Kató út elhanyagolt, leromlott állapotú, gondozatlan lakóépületeit a 2015-2020 közötti időszakban nagyrészt elbontották.

A következő térkép és műhold felvétel az értékelt ingatlan Kazincbarcikán belüli elhelyezkedését mutatja:





2.2.2. Az ingatlan megközelíthetősége

Az ingatlan környéki utak szilárd burkolatúak, a városközpontból gyalogosan és gépjárművel jól megközelíthető. Ugyanakkor a tömbházak mentén nem mindenhol van elégséges számú parkolóhely. A városrész rehabilitációjának egyik eleme az új parkolóhelyek kialakítása is, a területen lévő parkolási feszültségek oldása érdekében.

A Május 1 út nem számottevő forgalmú útvonal, jellemzően személygépkocsi forgalommal.

Tömegközlekedéssel is jól elérhető, az Építők útján közlekedő autóbusz járatokkal, melyek megállója a tárgyi ingatlantól 250 méterre található, de a buszvégállomástól is csak 700 méterre fekszik.

2.2.3. Az ingatlan környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

A környezet intézményi ellátottsága megfelelő, mivel felnőtt háziorvosi és gyermekorvosi rendelő, fogászati rendelő, alap- és középfokú oktatási intézmény (Don Bosco Általános Iskola, Szakiskola, Középkiskola és Kollégium) található a területen. A szomszédságában a Városi Kórház, a Kazincbarcikai Összevont Óvodák Építők úti tagóvodája. Egy kilométeres távolságon belül található a város főutcája, a Polgármesteri Hivatal, a Járási Hivatal, a felnőtt és gyermek könyvtár, ill. több általános iskolai tagintézmény és elérhető a bölcsődei ellátás is. A környéken meghatározó a Szalézi rend által fenntartott Don Bosco Iskola működése.

Élelmiszer bolt	250 m	Bölcsőde	900 m	Autóbusz megálló	250 m
Posta	800 m	Óvoda	300 m	Buszpályaudvar	700 m
Pénzüintézetek	800 m	Általános iskola	900 m	Kórház	700 m
Önkormányzat	1.000 m	Középkiskola	500 m	Orvosi rendelő	300 m
				Gyógyszertár	600 m

2.2.4. Közművel ellátottság

A telek, melyen a tárgyi ingatlan is található teljes közmű ellátottsággal van kiépítve:

- Vezetékes ivóvíz
- Elektromos áram
- Szennyvíz és csapadék csatorna
- Vezetékes földgáz

2.2.5. Gazdasági környezet

A KSH legfrissebb lakáspiaci elemzése szerint (*Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2020. III. negyedév*) a 2020 I–III. negyedévében az újlakás-eladások száma 18, a használtaké 14%-kal kevesebb volt az előző év azonos időszakánál. A II. negyedévre jellemző jelentős visszaesés a III. negyedévben nem folytatódott. A használtlakás-piacon a falusi csok által támogatott településeken nem volt forgalomcsökkenés. A 2019-ig tartó lendületes áremelkedés lassult, a használt lakások I–III. negyedévi árszintje 2,4, az újaké 6,2%-kal haladta meg a 2019. évit.

A lakáspiaci forgalom visszaesése elsősorban a II. negyedévre volt jellemző. Folytatódott a főváros lakáspiaci súlyának csökkenése, 2020 I–III. negyedévében már csak az eladások 18%-a jött létre Budapesten.

A koronavírus okozta járványnak a II. negyedévre eső hulláma alatt a használtlakás-piacon a lakásárak az előző negyedévinél átmenetileg alacsonyabbak lettek, majd a III. negyedévben ismét emelkedni kezdtek. Mindezek hatására 2020 III. negyedévében a használtlakás-árindex mindössze 1,4%-kal haladta meg az előző év azonos negyedévi értékét.

A piacra kerülő lakások energiatanúsítvány-adatainak összesítése alapján megállapítható, hogy az eladó használt lakások energetikai színvonala az elmúlt évek korszerűsítései ellenére meglehetősen kedvezőtlen. E lakások energiaigénye még mindig többszörösen meghaladja az új lakások fogyasztását.

Az éves lakásárindexek 2019-ig tartó lendületes emelkedése 2020-ban lelassult. A használt lakások éves, tiszta árindexe 2020-ban is tovább emelkedett, azonban a drágulás üteme jelentősen lassult. 2020 III. negyedévében 1,4%-kal voltak magasabbak a használtlakás-árak az egy évvel korábinál, ami jelentős változás a korábbi évek 10% fölött állandósult éves növekedéséhez képest.

Az ingatlanpiac alakulásának mindenkor legfontosabb mutatószáma az évenkénti adás-vételi tranzakciószám.

A Duna House 2021. januári „Lakóingatlan adás-vételi tranzakciószám-becslés”-e szerint 2021 januárjában, országosan 11 185 ingatlan adásvétel bonyolódott.

Az elmúlt 5 év legerősebb januárjával indította az évet a lakáspiac. A Duna House által becsült 11.185 darab tranzakció 13%-kal erősebb forgalmat mutat 2020 első hónapjához képest. A kereslet növekedése már az év első heteiben érződött az ingatlanközvetítő által mért adatokban, amelynek egy része vélhetően a tavalyi év végi kivárás miatt viszonylag gyorsan, már ebben a hónapban tranzakcióval zárult. A Duna House szakemberei szerint az otthonteremtési támogatások miatt továbbra is aktív, élénk ingatlanpiac várható, amely éves szinten így a tavalyinál több, 130-150 ezer közötti adás-vétellel zárhat majd 2021-ben.

Az Otthon Centrum 2020. júliusi „Lakáspiaci Tanácsadó” című kiadványa szerint az értékesítési idő tekintetében a következők mondhatók el:

Évek óta leggyorsabban a **panellakások** kelnek el és ez így volt 2020 első hat hónapja során is. Azonban míg 2019-ben átlagosan 69,1 napra volt szükség egy panellakás értékesítéshez, idén már 88 napra, közel három hónap volt az átlag, ami 27%-kal hosszabb időt jelent. A leggyorsabban a pesti belső kerületekben keltek el a házgyári lakások: az átlagos értékesítési idő 2,5 hónap volt. A leghosszabb időre a fővárosi agglomerációban és a megyei jogú városokban vártak a panelek vevőikre, itt az átlagos értékesítési idő 100 nap volt ebben a kategóriában.

A téglalakások átlagos értékesítési ideje 100 nap volt, két héttel több, mint egy évvel ezelőtt. A leggyorsabban a régióközpontokban (88,9 nap) és a budai kerületekben keltek el a lakások (96,2 nap). A kistelepüléseken ezzel szemben öt hónap volt az átlagos értékesítési idő, ami tavalyhoz képest két héttel hosszabb átlagos értékesítési időt jelent. A legnagyobb mértékben a középvárosokban és a megyei jogú városokban nőtt tavalyhoz képest az értékesítési idő 36%, illetve 31%-kal. Az elmúlt években jelentős mértékben emelkedtek az ingatlanok felújítási költségei, melyben a már sokat emlegetett, építőiparban jellemző munkaerőhiány, illetve az alapanyagárak emelkedése játszott közre. Érdeemes tudni, hogy ennek következtében az ingatlanpiacon egyébként az a jellemző tendencia alakult ki, hogy a vevők elsősorban a felújított ingatlanok vásárlását preferálták, még ha ennek árát bele is kalkulálta az eladó az értékesítési árba.

A tapasztalatok szerint egy panellakást négyzetméterenként mintegy 80-100 ezer forintból, míg egy téglalapítvány lakást négyzetméterenként körülbelül 120-140.000 forintból lehet felújítani, de valószínűleg egy felújítás sokkal drágább is lehet, ha extra anyagokat és különleges műszaki megoldásokat alkalmazunk.

Bizony egy 50-55 négyzetméteres panellakás felújítási költsége - amennyiben teljes felújításra kerül sor - átlagos összeggel számolva is 4,5-5,5 millió forintból oldható meg, míg egy ugyanekkora téglalakás esetében 6,5-7,5 millió forinttal lehet kalkulálni.

Ennél csak abban az esetben lehet lejjebb szorítani a költségeket, ha mindössze esztétikai felújításra kerül a sor, de akkor is minimum négyzetméterenként 50 ezer forinttal kell számolni. Ebben az esetben egy 50 négyzetméteres panellakásra legalább 2,5 millió forintot kell költeni, de ha valóban teljes körű és igényes felújításban gondolkodunk, és a gépészet is korszerűsítésre kerül, akkor az könnyen elérheti az 5 millió forintot. Egy teljes felújítás esetén szinte biztosan cserélni kell a bejárati ajtót, az ablakokat, az árnyékolókat, a belső ajtókat és a tokokat, általában a teljes gépészetet, a szanitereket, de még a lámpákkal és a konyhabútorral is érdemes számolni.

A költségek egy téglalapítvány lakás esetében még magasabbra kúsznak. Ennek oka többek között az, hogy a festés előtti munka is kicsit összetettebb, gondoljunk csak a glettelésre, ami panellakásnál nem merül fel költségként. De még komolyabb tétel a fűtésrendszer, hiszen a téglalakásoknál gyakran egyedi fűtésről van szó, ami a kazán és kémény cseréjét, illetve felújítását is jelenti, ez pedig önmagában mintegy 1-1,5 millió forintra rúghat.

Az elmúlt években a befektetők közkedvelt stratégiája volt, hogy lerobbant lakásokat felújítottak, mert akkora pörgés volt a piacon, hogy még a költségek mellett is jó hozamot lehetett ezen elérni. Ez jót is tett: megújult ingatlanok kerültek a piacra.

A befektetők nemcsak a kedvező állampapír piaci hozamok miatt vonultak vissza erről a területről, hanem a munkaerőhiány miatt megemelkedő költségek miatt is, ugyanis az új építkezések elszívták a szakembergárdát a felújításokról. Sok esetben a felújításokat piaci alapon már nem éri meg elvégezni, mert egyszerűen nem jön ki a matek.

Teljes körű felújítással akár jól is járhat egy eladó lakás tulajdonosa, egyrészt mert az ingatlan hamarabb vevőre találhat, másrészt mert az eladó akár piaci szempontból "túlzó" árat is kérhet érte. A vevők ugyanis már egy jó ideje elsősorban a felújított, jó állapotú, szép ingatlanokat keresik, és ezek árát hajlandóak is megfizetni - például úgy, hogy vállalják egy nagyobb hitellel járó terheket -, mert akkor elkerülhetik a felújítást.

Kazincbarcika népessége csökken. A népesség fogyás miatt az itteni ingatlanokat is nehezebb eladni, nem valószínű, hogy felújítják. Azzal, hogy most tetőzéshez közeliek az ingatlanárak, megjelent egy újabb, eladói kör a piacon, azok, akik eddig kívártak, és az árak csúcspontján szeretnék eladni lakásukat. Nyilván, ha van, aki megveszi a drágábbat, ahhoz igazodik a piac.

Kazincbarcikán, az itteni nagyberuházások a következő években növelhetik a keresletet.

2.2.6. A szabályozási terv előírásai

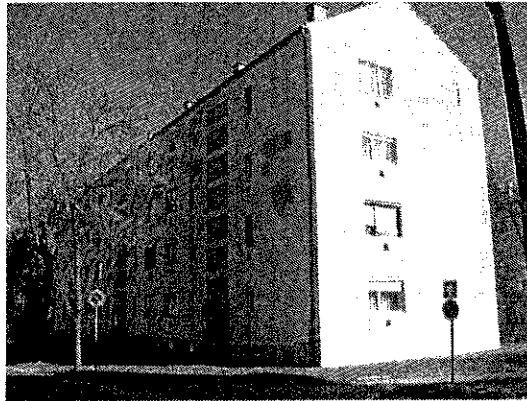
Az ingatlan „nagyvárosias” terület-felhasználási egységbe tartozik. Építési övezet jele: Ln/ST.K.8.15,0

Használat szerint nagyvárosias lakóterület, szabadon álló (több önálló épületegységgel) beépítési móddal, maximum 80%-os beépíthetőséggel, maximum 15 méteres építmény magassággal és minimálisan 10% zöldfelület biztosításával.

Megjegyzés: A szabályozási terv részlete a függelékében becsatolásra került. (3. sz. melléklet)

2.2.7. Az épület megjelenése, tömegképzése

Szabadon álló épületet 49,36 m hosszúságú és 11,14 m szélességű, fogatolt rendszerű, 3 szekciós sávház, szekciónként 3 fogatú kialakítással, alapincézett, földszint+3 emelet tagolással, nyeregtetővel, cserépfedéssel. Hossztengelye északkelet délnyugat irányú. Az épület szerkezetileg viszonylag megfelelő állapotot mutat, nyílászárói elavultak, még többnyire fa szerkezetűek, hagyományos üvegezéssel. külső homlokzata javításra, festésre szorulna.



Beépített alapterület:	549,8 m ²
Főparkány magasság:	+ 14,00 m
Gerincmagasság:	+ 17,16 m
Terepszint:	+ 0,00 m
Pinceszint:	- 1,65 m
Földszinti padlóvonal:	+ 1,20

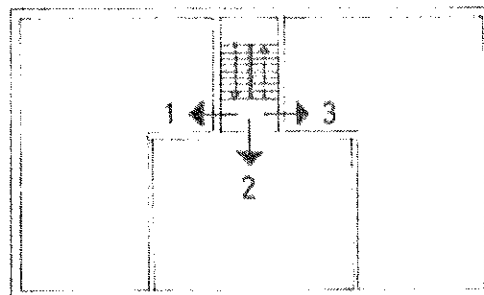
2.2.8. A lakóépület funkcionális elrendezése

Szabadon álló, 3 szekcióból álló (két vég-szekció között egy közbelső szekció), fogatolt rendszerű lakóház. A szekció három fogatú, a lépcsőházból szintenként 3 db lakás nyílik. Ennek köszönhetően az épületben található lakások száma 36 db, ebből:

12 db	25,2 m ²	alapterületű, egyszobás
4 db	55,4 m ²	alapterületű, 2 szoba, hálófülkés
2 db	55,8 m ²	alapterületű, 2 szoba, hálófülkés
12 db	57,0 m ²	alapterületű, 2 szoba, hálófülkés
6 db	57,4 m ²	alapterületű, 2 szoba, hálófülkés
<u>36 db</u>	<u>1658 m²</u>	

A három fogatú elrendezés hátránya a lakások kötöttebb alaprajzi kialakíthatósága. A lépcsőház két oldalán lévő lakások területébe belenyúlik a középben elhelyezkedő harmadik lakás. Ez, mivel csak egy irányban rendelkezik homlokzattal, keresztzellőzés nélküli, korlátozott mélységű lakás (egyemenetes lakástípus). Területe előnyösen csupán szélesítésével – homlokzatának hosszabbításával – növelhető.

Ezért előnyös, ha a háromfogatú szekcióban a középső lakás kisméretű garzon- vagy egyszobás lakás.



A lépcsőházi homlokzat északnyugati, így mindhárom lakás elegendő napfényt kap, mert homlokzatuk délkeleti tájolású.

A lakás alaprajzi elrendezése nem a legszerencsésebb, mert a fürdővel közvetlen összeköttetésű hálófülkés szoba a kisebb szobán vagy a fürdőn keresztül közelíthető meg, ami a fürdő használata miatt nem praktikus.

Megegyezés: Az alaprajz a vagyonerőtelítés függelékében becsatolásra került. (2. sz. melléklet)

2.2.9. Közműellátás

Az épület közműellátása teljes, a közüzemi víz, villany, gáz, szenny- és csapadékvíz-csatorna kiépített.

Elektromos hálózat:

Áramnem: 220 V 3 + 0 f. 50 Hz

Az épület csatlakozási helye az utcai futókábelről történik. Az árammérő helyek lakáson kívül, a lépcsőházi mérő szekrényben kerültek elhelyezésre. A belső felszálló vezetékek anyaga 4x10 mm² szigetelt alumínium vezeték. A mérőórától a lakáselosztó tábláig 2x4 mm² szigetelt alumínium vezeték építettek ki. A világítási és erőátviteli áramkörök elkülönítettek.

A pincében vízmentes kapcsolókat és hajólámpákat szereltek fel.

Vízellátás:

Az épület vízellátása a városi hálózatról történik. Az épület részére 1 db 1 /2"-os horganyzott acélcső bekötés készült. A vízmérő a pincében került beszerelésre. A felszálló vezetékek szabadon, illetve horonyba fektetve haladnak. Az épületben 18 db felszállóvezeték található.

Csatornázás:

A berendezési tárgyak szennyvizet összegyűjtő ágvezetékek a szabványos falvastagságú PVC csőből készültek. A 18 db ejtővezeték szabadon szerelt, utólagos elrabilcolással. Az ejtővezetékek pincei szakaszait tisztítóidomokkal látták el. A ejtővezetékek szabadba szellőztetése a tető fölött megoldott. Az alapvezeték azbesztcement anyagú, mely a városi hálózatba köt be. A tetőről összegyűlő csapadékvíz a városi csapadékvíz csatornába folyik, ugyancsak azbesztcement anyagú alapvezetéken keresztül.

Gázellátás:

A külső nyomású városi hálózatról az épület északi oldalán csatlakoztak a lépcsőházakba. A gázfelszálló a lépcsőházakban halad, szabadon. Ezekről szintenként 3 lecsatlakozással látják el a lakásokat. A gázmérő órákat a lépcsőházak baloldali lakásaiban az előszobában helyezték el. A szintenkénti másik két lakás gázmérői a lépcsőházban lettek elhelyezve. Az egyszobás lakásokban kétégőfejes gázrezsó, a kétszobás lakásokban gáztűzhely lett beépítve.

A társas ingatlanból a gáz közmű kikötésre került.

Fűtés:

A helyiségek fűtése az épületben parapet gázkonvektorokkal történik, kivétel ez alól a lépcsőházban a lakások fürdőszobája, ahol kétszobás lakásoknál kéménybe kötött falifűtőket, az egyszobás lakásokban elektromos hőszugárzókat építettek be. A lakás fűtése a szemle időpontjában nem megoldott, mert a gázóra le volt szerelve.

Meleg víz:

Eredetileg a használati melegvíz-ellátás az egyedi csapolási helyeknél elhelyezett átfolyós vagy tárolós rendszerű elektromos vízmelegítővel volt biztosított. A lakásban a szemle időpontjában melegvíz-ellátás nem volt.

2.2.10. Szerkezeti leírás, műszaki állapot

Az épület műszaki adatai:

Alapozás:

Beton sávalap 30% kőbedolgozással változó (1,5-2,5 m) alapozási mélységgel.

Pinceszint

A falak kisméretű téglából készültek, tartófalak 51, 38, 25 cm változó vastagságban, pince tároló helyek fala 12 cm vtg. áttörten falazva.

Függőleges teherhordó falak:

A felmenő falak 51 és 38 cm vtg téglafalak, H-6 illetve H-10 habarcsba rakva. Tetőtér oromfalai 12 cm vtg téglafalak 25 cm-es pillér erősítéssel.

Válaszfalak:

6 és 10 cm vtg. téglá habarcsba rakva. A pincében a pincerekeszek fala 12 cm vtg. 1,5 m magasság fölött hézagosan falazva.

Lépcsőszerkezetek:

Pincei és földszinti lépcsők monolit szerkezetűek. A belső lépcsők előregyártott lépcsőkarok, melyek áthidaló gerendákon nyugszanak.

Kémények:

A kémények részben a közép főfalban falazott, elhúzott hagyományos kéménysípok részben előregyártott kétköpenyes gyűjtőkémények, szellőzővel egybeépítve. A gyűjtőkémények téglával körülfalazottak, a tetőn kívül fedővel ellátottak.

Szellőzés:

A belső terű helyiségek (fürdőszoba, főzőfülke) szellőzése a kéménypillérekkel egybeépített falazott szellőzőkürtöknön keresztül történik. A belső terű WC-k szellőzése a homlokzatra kivezetett szellőzőcsövön keresztül biztosított. A kamrák szellőzése kerámiarácson keresztül a homlokzatra kivezetve van megoldva. A többi helyiség szellőzése természetes úton megoldott.

Vízszintes teherhordó szerkezetek:

A födémek Bohn-tégla felhasználásával készült panelek, a téglák között betonvassal és beton kiöntéssel. Födémáttöréseknél, illetve eltérő méretű födémeknél G-jelű ÉTI-gerendák között téglatalcás vasbeton födém készült. A légó helyiségek felett 15 cm vtg. monolit vb. lemez található. A pv. helyiségekben a fokozott teherviselés érdekében erősített födém készült középen pillérré támasztva. A pillérek közötti fesztávot monolit vb. gerendák hidalják át. A nyílások áthidalása a többi helyen előregyártott A-jelű, illetve helyszínen készült AH-jelű vb. szerkezettel van megoldva.

A koszorúk különböző méretekben helyszínen készített vb. szerkezetek.

Az erkélyek konzolos monolit vb. szerkezetek.

Fedélszék:

Az építés időszakában általánosan elterjedt Miskolczy-Lakos féle előre gyártott vb. szerkezet. A vb-gerendák átmenő csavarkötéssel rögzülnek a zárófödém vb. koszorújához, illetve az előre gyártott kakasülő himbához.

A himbát középen részben F-jelű ÉTI-gerendák, részben monolit vb. gerendák támasztják alá. Az áthidalások a középfőfalon nyugvó pillérrel erősített kéményttesteken, illetve falazott pilléreken fekszenek fel.

Tető:

A vb. gerendás nyeregtetőn erősített léceken elhelyezett hornyolt cserépfedés nyert elhelyezést. A cseréplécek a vb. gerendák és párnafák kapcsolatát acélszerkezet biztosítja.

Bádogos szerkezetek:

Az épületen alumínium anyagú függőeresz csatorna található, négy levezetővel, mely acélananyagú állványcsővel köt be a városi csapadécsatornába

Burkolatok:

A pinceszint közös helyiségeinek burkolata cementsimítás vagy beton, fasímítóval eldolgozva. A lépcsőházban márvány mozaiklapokat raktak le. A lakások helyiségei szintén mozaiklap burkolatúak, kivéve a szobákat, melyek parkettásak. A fürdőszobában és a konyhákban a vízvételi helyek környékén 1,50 m magasságban csempeburkolat készült.

Egyes lakásokban a mozaik burkolatra ragasztott PVC padló található.

A padlástér burkolata saját levében simított perlitbeton.

A csepegőjárda saját levében simított beton, dilatációs hézagokkal.

Felületképzés:

A lakások előszobái, szobái, konyhái enyves, illetve műanyag diszperziós falfestésűek. A lépcsőházban enyves, hengerezett festés készült. Az alagsori helyiségek és kamrák, fürdőszobák fehér, meszelt felületűek.

Nyílászárók:

Egyesített szárnyú ablakok és erkélyajtók nyíló szárnyakkal. A lakások bejárati ajtaja hevedertokos, ragasztott borítású nyílókkal. A belső ajtók gerébtokos teli ajtók. A lépcsőház bejárati ajtaja zárt szelvényből készült, melybe üvegszorító lécekkel került rögzítésre az üveg. A lépcsőház ablakai vb. bordákba épített szögvas keretbe fogott fix, illetve nyíló szárnyak szimpla üvegezéssel. Az óvóhelyeken típus légó ajtók és ablakok. A pince helyiségekben részben acéltokos acéllemez ajtók, illetve köracél keretre feszített drótfonatos ajtók vannak. A pinceablakok kerete szögacél biztonsági drótüvegezéssel.

2.2.11. Helyiség kimutatás

Az ingatlan helyiségeinek méretét, burkolatát, a vagyonértékelés során figyelembevett nagyságát az alábbi táblázat tartalmazza:

Helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	padlóburkolat	állapota	redukció (%)	redukált terület (m ²)
szoba	15,2	parketta	avult	100	15,2
szoba	17,6	parketta	avult	100	17,6
hálófülke	5,7	parketta	avult	100	5,7
konyha	7,1	cementlap	avult	100	7,1
kamra	1,6	cementlap	avult	100	1,6
előszoba	3,7	cementlap	avult	100	3,7
fürdőszoba	3,5	cementlap	avult	100	3,5
wc	1,0	kerámia	avult	100	1,0
erkély	1,6	beton		100	1,6
Összesen:	57,0				57,0

A lakás helyiségeinek területe 57 m² értékbecslésnél figyelembevett korrigált hasznos alapterülete 57 m².

Megjegyzés: A lakás kialakítását, helyiségeinek állapotát rögzítő részletes fotódokumentáció a vagyonértékelés mellékletei közt becsatolásra került (5. sz. melléklet)

3. A LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján – figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok, vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telekadottság
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végső érték számítása
Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megaállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.
Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadja. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.
2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.
A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Tőkésítési kamatláb meghatározása
Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.
5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A hozamelvű értékelések két ismert és elfogadott módszertana van, a DCF és a direkt tőkésítés." (Forrás: Értékbecslési ismeretek)

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékesítésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészeti és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére

4. Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

4. AZ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER(EK) KIVÁLASZTÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS(EK) LEVEZETÉSE

4.1. Piaci érték meghatározása (páros összehasonlítás)

A páros összehasonlítás olyan értékelési módszer, melynek során a vizsgált ingatlant az alaphalmazban lévő ingatlanokkal külön-külön, azaz páronként hasonlítjuk össze.

Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik, innen ered az összehasonlító adatrács elnevezés is.

Az eljárás során mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően.

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. Az adás-vételekre vonatkozó információk az eladóktól és kazincbarcikai ingatlan irodáktól származnak.

Az értékesítésre felkínált ingatlanok esetében eladási árként a kínálati ár 10%-al csökkentett értékét vettük figyelembe, az értékesítési tapasztalatoknak megfelelően.

Az összehasonlító adatcsoportot: Az ingatlan mikrokörnyezetében fellelhető, 1955-1965 közt épült hagyományos (kisméretű téglá) és középblokkos lakóházakban az elmúlt 3 hónapban értékesített, illetve eladásra kínált, 45-57 m²-es lakásaiból képeztem:

Megjegyzés: Az értékelt ingatlan és az összehasonlító ingatlanok térképes megjelenítése a vagyoneértékelés mellékletei közt becsatolásra került (4. sz. melléklet)

4.1.1. Piaci összehasonlító adatok táblázatban- Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

A következő táblázat a vizsgált és a piaci összehasonlító adatként kiválasztott ingatlanok jellemzőit és azok összehasonlítását tartalmazza a módosító tényezők – értékcsökkentő, ill. értéknövelő tényezők - alkalmazásával, a különbséget %-os értékben meghatározva. Tartalmazza továbbá a módosító tényezők %-os értékeinek összegéből számított korrekciós tényezővel korrigált alapárakat, és a vizsgált ingatlan számított alapárát is.

Az adott összehasonlító ingatlan esetében előjelesen összeadjuk a korrekciós tényezőket, majd ilyen mértékben módosítjuk a fajlagos értékét. Az így kapott számot hívjuk az adott ingatlan korrigált fajlagos értékének. Ha minden összehasonlító ingatlan értékét sikerül ily módon közelítenünk a vizsgált ingatlanéhoz, akkor azok értelemszerűen egymáshoz is közeledni fognak. Ez azt jelenti, hogy amennyiben összehasonlítjuk a korrekció előtti fajlagos értékekből álló mintát a korrigált fajlagos értékekből álló mintával, akkor a minta szórásának számottevően csökkennie kell.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

σ : a minta korrigált tapasztalati szórása,

n : a minta elemszáma,

x_i : a minta i -edik eleme,

\bar{x}

x : a minta számtani átlaga

Amennyiben összehasonlítjuk a korrekció előtti fajlagos értékekből álló mintát a korrigált fajlagos értékekből álló mintával, akkor a minta szórásának számottevően csökkennie kell:

A korrigálatlan minta átlaga:	129.663,- Ft/m ²
A korrigálatlan minta szórása:	14.443,- Ft/m ²
A korrekció utáni átlag:	105.097,- Ft/m ²
A minta szórása a korrekció után:	9.519,- Ft/m ²

A vizsgált minta korrigált tapasztalati szórása jelentősen, 14.443,- Ft/m²-ről 9.519,- Ft/m²-re csökkent, azaz a korrekció minden bizonnyal helyes.

Az értékelendő ingatlan fajlagos forgalmi értéke megegyezik a korrigált fajlagos értékek számtani közepével:

$$105.097,- \text{ Ft/m}^2$$

4.1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása

A lakás piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke tehát:

$$V_{\text{LAKÁS}} = 57 \text{ m}^2 \times 105.097,- \text{ Ft/m}^2 = 5.990.529 \approx 6.000.000,- \text{ Ft}$$

6.000.000,- Ft azaz hatmillió forint

4.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés azon a feltételezésen alapszik, hogy összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és értéke között. A bevételt vagy közvetlen tőkésítés vagy hozam tőkésítés módszerével alakítjuk át értékévé. Ahhoz, hogy az ingatlanok értéktermelő képességét vizsgálni tudjunk, először vizsgálni kell az ingatlanok lehetséges (alternatív) használati módjait.

Az általunk értékelt ingatlan jelen pillanatban lakásként van az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve és ez található meg a valóságban is.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer meghatározásánál hasonló ingatlanok bérbeadásánál realizált, általunk ismert bérleti díjakat vettük alapul, illetve azt bérbeadás alatt álló hasonló ingatlanok ajánlati áraival vetettük össze. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettük a kihasználtsággal, a begyűjtési veszteséggel, valamint a kezelési költséggel, így meghatározva az éves bérleti bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határoztuk meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket.

A részletes havi bérleti díj, majd ennek alapján a realizálható éves bérleti bevétel meghatározását az alábbi táblázat tartalmazza:

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER - Bérleti díj összehasonlítás

Adat forrása Ingatlan címe:	Piaci összehasonlító 1. realitást 2021. február				Piaci összehasonlító 2. Kínálat 2021. február		Piaci összehasonlító 3. Kínálat 2021. február	
	3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 16.	3700 Kazincbarcika, Nagy Lajos utca 16.	3700 Kazincbarcika, Padányi tér 1. emelet	3700 Kazincbarcika, Thköly út 3. emelet				
HRSZ:	1138/4/A/6	1493/1/A/...						
Építés éve:	1957	1976		1990				1994-97
Megjegyzés:	1. em. 2 szobás, konyhas, gádtűzhelyes fürdőszoba (gázújsa nélkül), kádbiztosított, gyenge esztétikai és műszaki állapotú építés	3 emeletes 2 szobás, önkormányzati, távfűtéses, felújított panelépítés		1. emeletes, 2+1 szobás, gázkonyha, távfűtéses panelépítés				átlagos állapotú 3 em. 2 szobás, önkormányzati, távfűtéses panelépítés
Korrekciós módok	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	
terület alapterület (m ²)	57	53	0,9%	57	0,9%	56	-0,9%	
éves bérleti díj (Ft/hó)		65 000 Ft	0,9%	65 000 Ft	-5,0%	70 000 Ft	-5,0%	
Kínálat / realitási állapot		realitást 2021. február		kínálat 2021. február		kínálat 2021. február		
Építési évszám / Értékvesztés	1 / 17%	3 / 2%		1 / 0%		1 / 20%		
Építési évszám által okozott értékvesztés	hátrányos	kedvezőbb	-5,0%	kedvezőbb	-5,0%	hátrányos	-5,0%	
Állapot	gyenge	hátrányos	0,0%	hátrányos	0,0%	hátrányos	0,0%	
Építési állapot / helyettesítés	hátrányos	kedvezőbb	-5,7%	kedvezőbb	-5,0%	kedvezőbb	-5,0%	
Korrigált lakás bérleti díj (Ft/hó) / Összes korrekció	647 Ft	1 164 Ft	-10,0%	921 Ft	-12,0%	967 Ft	-10,0%	
Korrekciós összeggyarapodás		ok	-10,0%	ok	-16,0%	ok	-25,0%	
Becsült bérleti díj (Ft/hó)								56.846 Ft
Becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)								57.000 Ft

A tőkésítési kamatláb megadásánál a KSH-ingatlan.com 2020. decemberi lakbérindex adatait vettük alapul. A ksh-ingatlan.com lakbérindex a magánszemélyek és közvetítők által az ingatlan.com oldalán meghirdetett kiadó ingatlanok adatain alapul.

A kiadvány szerint 2020 decemberében is folytatódott, a piacon már öt hónapja tartó árscsökkenés. A 2020. januári csúcshoz képest országosan 13, Budapesten 16%-kal olcsóbban lehetett lakást bérelni, ami nagyjából a két és fél évvel ezelőtti szintnek felelt meg.

Az észak-magyarországi és észak-alföldi városokban található albérletek viszont tavaly is drágultak. Az előbbieket 3,6 százalékkal, utóbbiakat 1,4 százalékkal kerültek többre az előző évihez képest. A vidéki nagyvárosok közül Miskolcon és Pécsen a legmagasabb, 6-7 százalék közötti a hozamszint. Mi a 8%-ot vettük alapul számításainknál.

Bevételek	Éves bérleti bevétel	57 000 Ft/hó	684 000 Ft
	Kihasználtság		90%
	Figyelembe vehető bevétel (Ft/év)		615 600 Ft
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel	2,0% -a	12 312 Ft
	Menedzselési költség, az éves bevétel	3,0% -a	18 468 Ft
	Felújítási költségalap, az éves bevétel	5,0% -a	30 780 Ft
	Béhajtási veszteség, az éves bevétel	1,0% -a	6 156 Ft
	Építményadó (Ft/év)		11 000 Ft
	Biztosítás (Ft/év)		17 000 Ft
	Egyéb költségek		5 000 Ft
	Költségek összesen		100 716 Ft
Egyéb	Éves potenciális bevétel		514 884 Ft
	Tőkésítési ráta	8,0%	Tőkésített érték: 6 436 050 Ft
	Befektetési kiadások		0 Ft
	Becsült hozadéki érték kerekítve		6 400 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló értéke (kerekítve) tehát:

6.400.000,- Ft azaz hatmillió-négyszázezer forint

5. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához két módszert alkalmaztunk.

Figyelemmel az ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító értékelés eredményét fogadtuk el.

Az összehasonlító adatok elemzése alapján a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredmény jó közelítéssel megadja azt az értéket, melyen a tárgyi ingatlan szabad piaci körülmények között értékesíthető.

Az eredmények egymáshoz történő közelsége azt bizonyította, hogy több értékelési módszer egyidejű alkalmazása megfelelő kontrollt biztosít.

A hozam alapú érték meghatározást ellenőrző módszerként használtuk, a súlyozásnál 0%-ban vettük figyelembe.

Módszer	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték
Az ingatlan értéke piaci megközelítéssel:	6.000.000,- Ft	100%	6.000.000,- Ft
Hozam alapú megközelítés szerinti érték:	6.400.000,- Ft	0%	0,- Ft
Az ingatlan egyeztetett végső forgalmi értéke:			6.000.000,- Ft

Mindezek eredményeként a Kazincbarcika 1138/4/A/6 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve:

6.000.000,- Ft

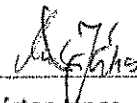
azaz hatmillió forint összegben határoztuk meg.

(nettó, ÁFA-t nem tartalmazó forgalmi érték)

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- A ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000 (VIII. 29.) PM rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban.
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk és ezért felelősséget nem vállalunk. Nem vizsgáltuk 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 a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók.
- Azokért a jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, melyek olyan tényből, adatból adódnak, melyek érzékszervi vizsgálattal nem voltak észlelhetők, megállapíthatók és adatszolgáltatásként sem kaptunk meg, jóllehet az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.)
- Az értékbecslésben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló erőn alapul.
- Az értékbecslésben megállapított érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.
- Megbízott kijelenti, hogy legjobb tudása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag, vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga a megbízottat illet meg, azokat írásbeli engedélye nélkül más célra felhasználni nem szabad.
- Megbízott kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.
- Megbízott kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek képzettsége és végzettsége is megvan.
- Az értékelés érvényessége 90 nap.

Kazincbarcika, 2021. február 15.



Mértén János
ingatlanvagyon-értékelő

7. MELLÉKLETEK

1. NEM HITELES TULAJDONI LAP – SZEMLE MÁSOLAT
2. ALAPRAJZ
3. SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETEK
4. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ÉS AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLANOK TÉRKÉPES MEGJELENÍTÉSE
5. AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÓL 2021.02.01-ÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK

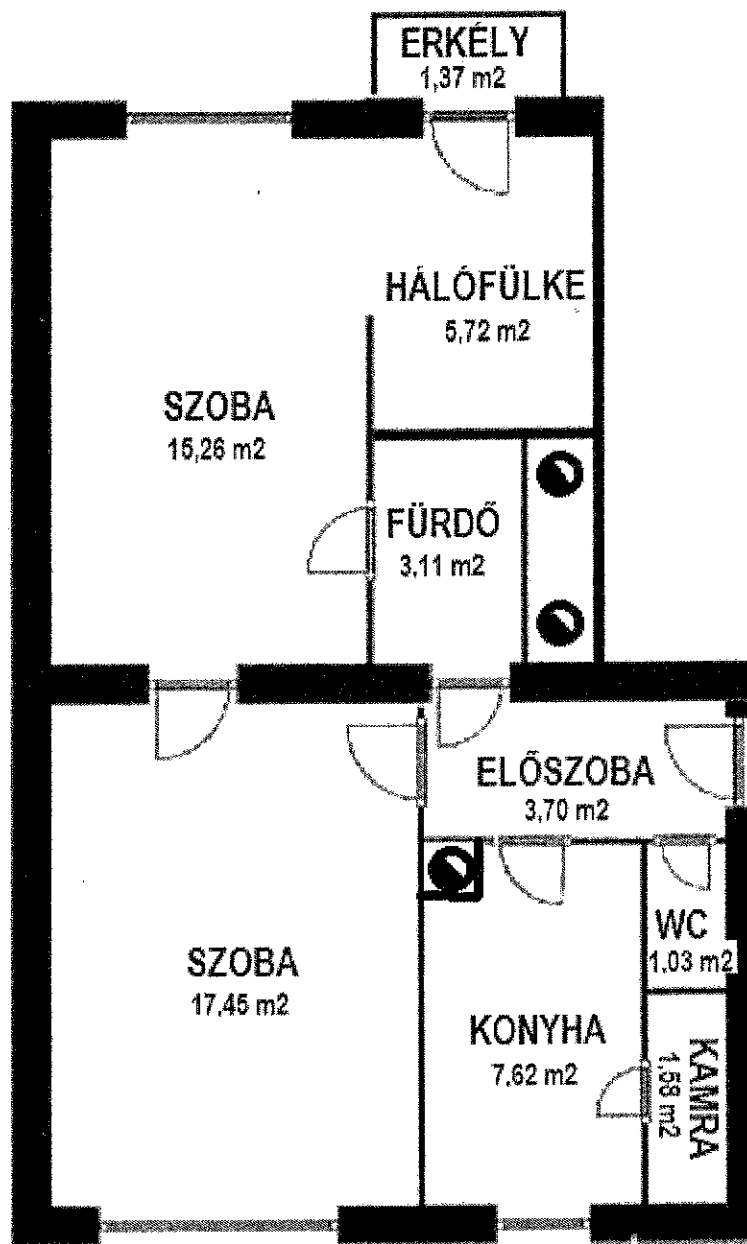
Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap										
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>B-A-Z Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály 3780 Edecsény István király útja 52/A</p>		<p>Oldal: 1/1</p>										
	<p>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Mégrendelési szám: 300056318/2021 2021.02.01</p>												
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>KAZINCBARCICA Beltérület 1138/4/A/6 helyrajzi szám</p>		<p>Társasház különlap</p>										
	<p>3700 KAZINCBARCICA Május 1. út 20. 1. emelet. ajtó:6. I.RÉSZ</p>												
Nem hiteles tulajdoni lap	<p>1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>megnevezés</th> <th>terület m²</th> <th>szobák száma</th> <th>személyi hányad</th> <th>tulajdoni részesedés/Ek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>lakás</td> <td>57</td> <td>0 0</td> <td></td> <td>önkormányzati</td> </tr> </tbody> </table> <p>Befizetés határozat: 999940/1996.08.09</p>			megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni részesedés/Ek	lakás	57	0 0		önkormányzati
	megnevezés	terület m ²	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni részesedés/Ek								
lakás	57	0 0		önkormányzati									
<p>2. Befizetés határozat: 31989/1995.02.20 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címűkben meghatározott helyiségek.</p>			<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>										
<p>I.RÉSZ</p> <p>1. tulajdoni hányad: 1/1 befizetés határozat, érkezési idő: 31989/1995.02.20 jog cím: eredeti felvétel jogállás: tulajdonos név: KAZINCBARCICA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT cím: 3700 KAZINCBARCICA Fő tér 4. törzsszám: 15726456</p>													
<p>NEM TARTALMAZ BEFIZETÉST</p>			<p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>										
<p>TULAJDONI LAP VÉGE</p>													
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap										

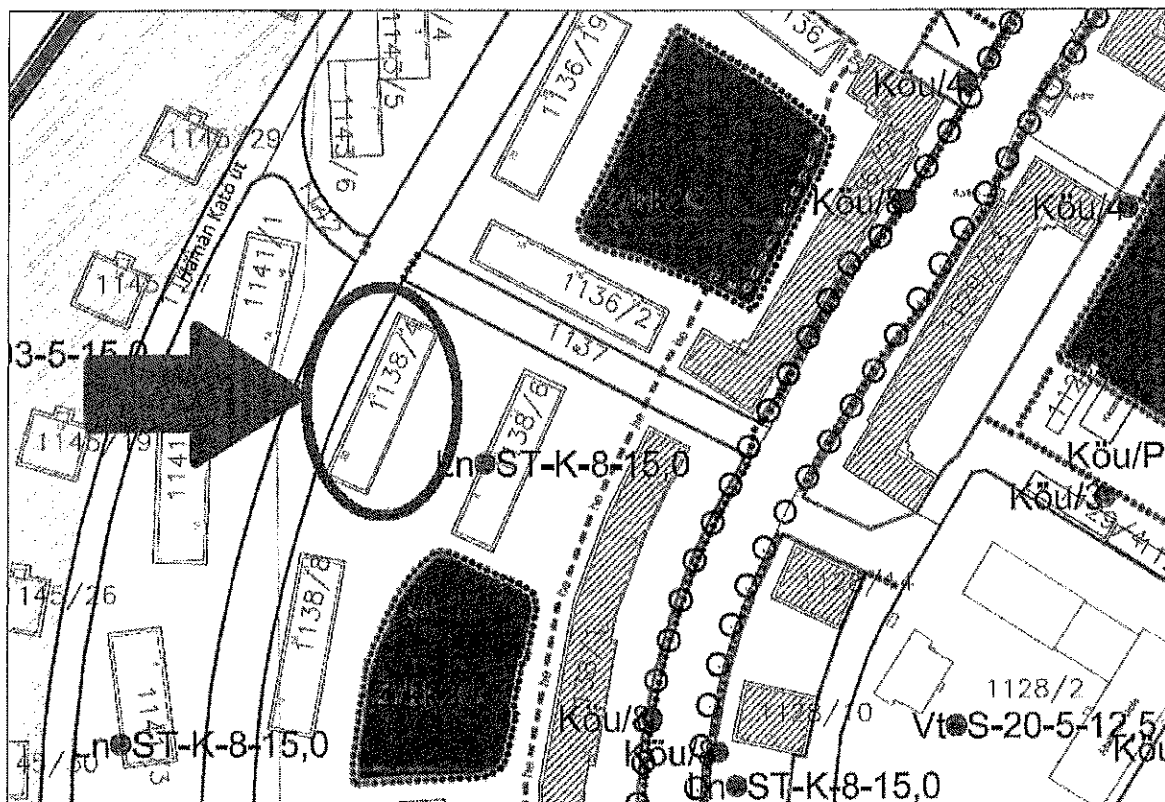
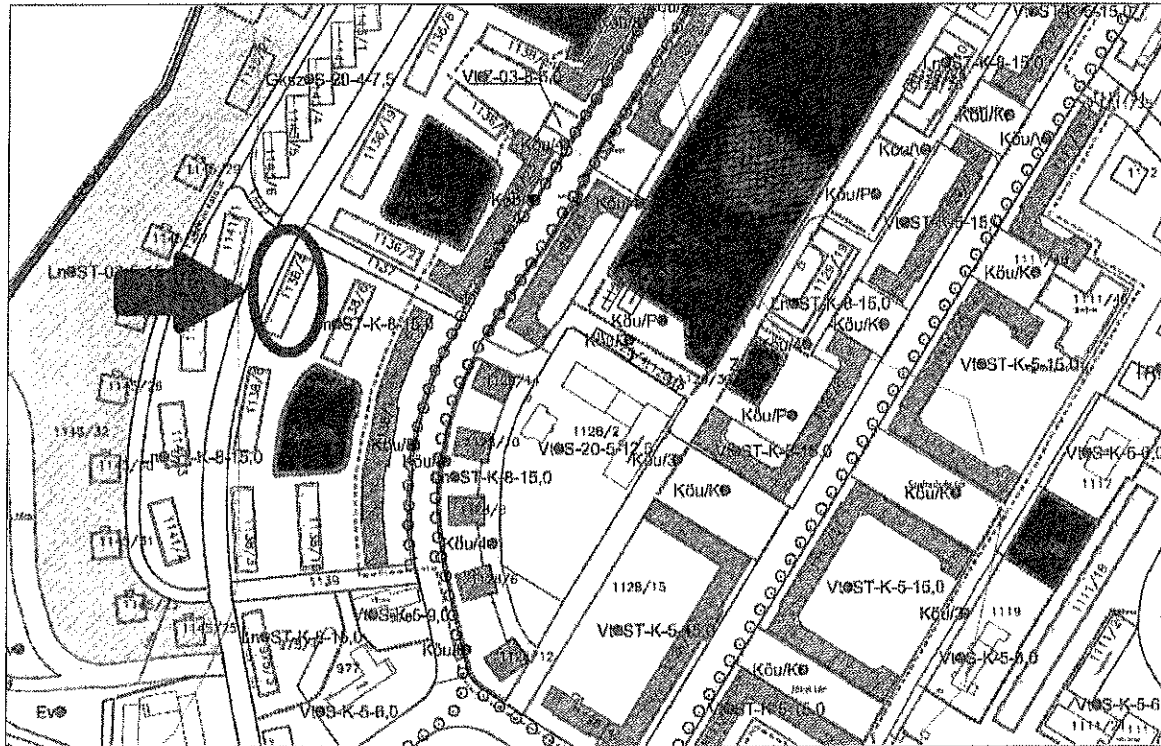
Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6

ALAPRAJZ



Értékelte ingatlan: 3700 Kazinbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6

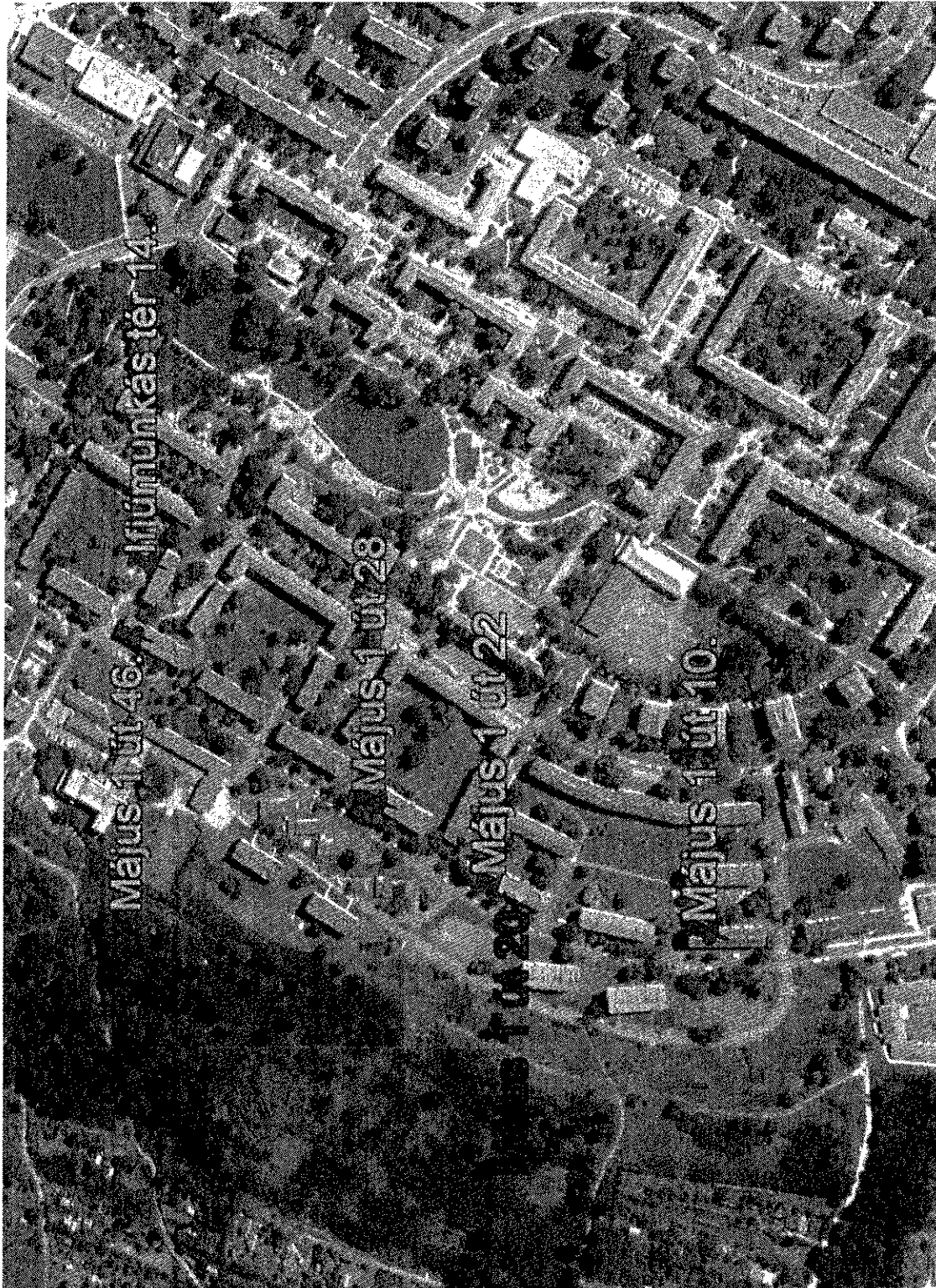
szabályozási terv részletek



Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6

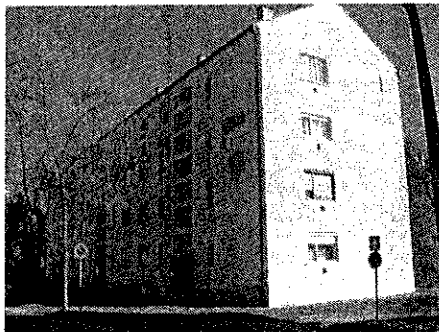
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ÉS AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLANOK TÉRKÉPES MEGJELENÍTÉSE

Piros felirattal **Értékelt Ingatlan**
Sárga felirattal **Összehasonlító Ingatlanok**



Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6

AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÓL 2021.02.01-ÉN KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK



Északnyugati és délnyugati homlokzatok
(Május 1 út felől)



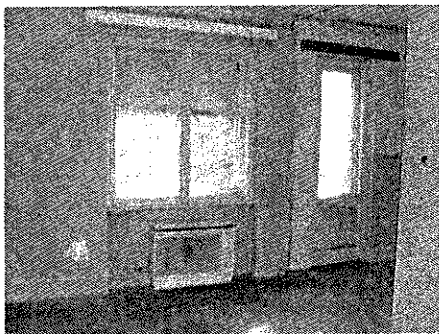
Északnyugati (Május 1 úti) homlokzat



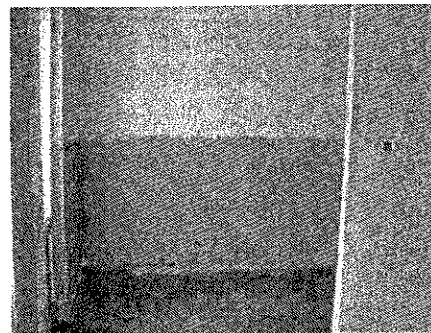
Délnyugati és délkeleti homlokzatok
(Béke tér felől)



Délkeleti (Béke tér felőli) homlokzat



Szoba (Béke tér irányába néző)



Hálófülke

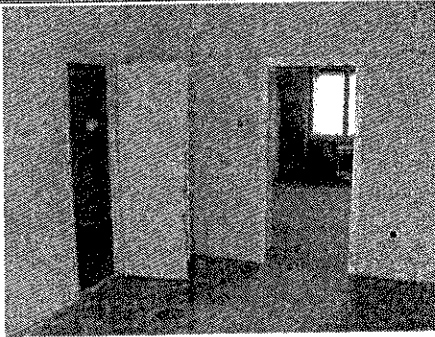


Erkély

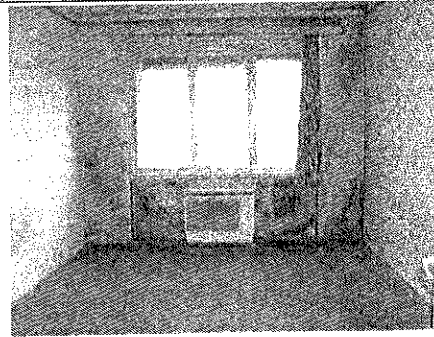


Kilátás az erkélyről a Béke térre

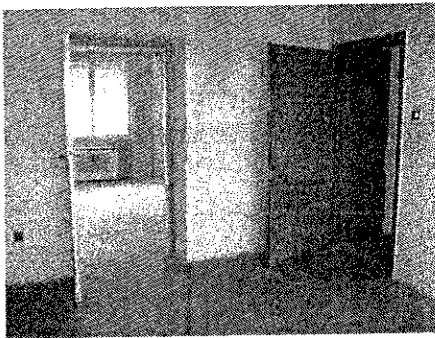
Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6



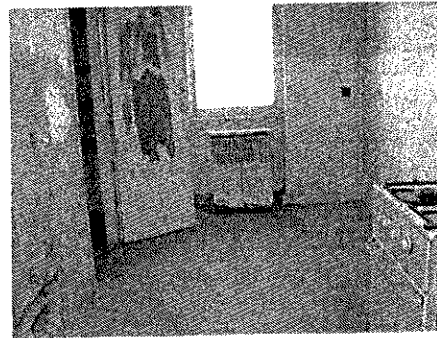
Szoba (Béke tér felőli)



Szoba (Május 1 út felőli)



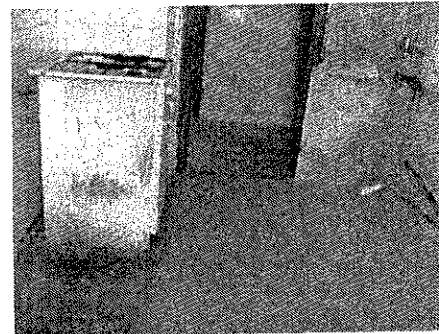
Szoba (Május 1. út felőli)



Konyha



Konyha



Konyha



Fürdőszoba az előszoba felől



Előszoba a szoba irányából

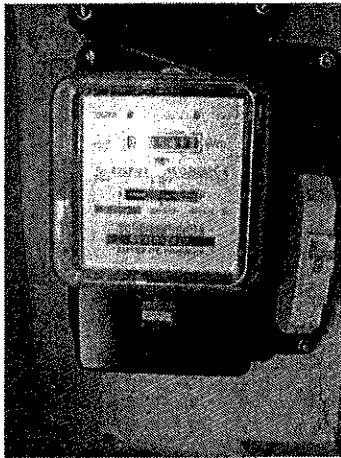
Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Május 1 út 20. 1. emelet 6., Hrsz.: 1138/4/A/6



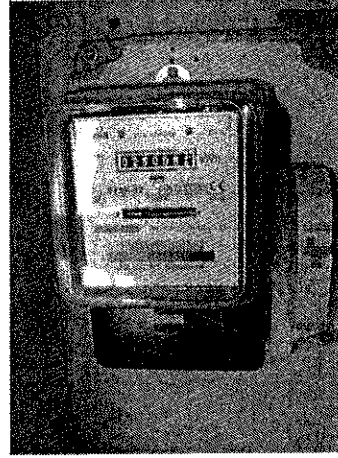
Előszoba a bejárati ajtó irányából



WC



Villamos fogyasztásmérő
(lépcsőházi szekrényben elhelyezve)



Villamos fogyasztásmérő
(lépcsőházi szekrényben elhelyezve)



Leszerelt gázmérő óra helye



Vízmérő (fürdőszoba)