

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: lakás
Település (város, kerület): Kazincbarcika
Utca, házszám: Munkácsy tér 5. 1/6.
Irányítószám: 3700
Hrsz.: 1129/19/A/21

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Kazincbarcika Városi Önkormányzat
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület: - m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 67 m²
Felépítmény redukált alapterülete összesen: 67 m²
Bérbe adható összes területek: 67 m²
Közmű-ellátottság: összközmű
Jelenlegi funkció: lakás

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító, hozam alapú
Értékelés fordulónapja: 2021.12.14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 14.000.000 -Ft,
azaz Tizennégymillió forint

Ózd, 2021.12.15.

Készítette:

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
Ingatlanértébecslő
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 1129/19/A/21 helyrajzi számú 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 1/6. 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 információellátás, 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 vagyoni védelem)

Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2021.12.14. Szemlén jelen volt: Bérló 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: 2021.12.10.

Település	:	Kazincbarcika
Besorolás	:	belterület
Helyrajzi szám	:	1129/19/A/21
Megnevezése	:	lakás
Terület	:	67 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	:	Kazincbarcika Városi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Terhek	:	nincs
Széljegy	:	nincs
Szolgálat, egyéb	:	nincs

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Kazincbarcika B.A.Z – megye középső részén, Miskolc megyei jogú várostól kb. 20 km-re, a Bükk hegység északkeleti lábánál fekszik, a Sajó folyó völgyében. Iparváros, a hazai vegyipar egyik központja. Gyorsan növekvő ipai szerepköre során és a várossá válás után kiterjedt, észak-déli irányban hosszan elnyúló munkaerő – vonzáskörzetet alakított ki. A településen működő híres BORSODCHEM ZRT. nagyszámú munkalehetőséget jelent, ezért az ingatlanok iránt élénk a kereslet.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Kazincbarcika belterületén, a város központjában, a város főutcájáról, a sétálló utcáról megközelíthető Munkácsy téren, ferkventált helyen található.

Funkció ismertetése, alaprajzi elrendezés

Az értékelt ingatlan földszint + 3 emelet tagolódású, 3 lépcsőházas, téglafalazatú társasház 1.emeletén található lakás. Az épület földszintjén üzletek, az emeleten lakások kerültek kialakításra. A társasház tetőformája nyeregteretű cserépfedéssel. Külső homlokzata kőporos vakolattal ellátott, homlokzati nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, közepes műszaki állapotban. Padló burkolatai parketta, mozaik és mázas kerámia, gyenge - közepes műszaki állapotban. Fűtése és melegvíz ellátása távhőszolgáltató által történik. 2010-ben felújítás keretében fürdőszoba teljes felújítása történt.

A lakás műszaki állapota közepes.

3. Értékelés

3.1 Alapelvek korlátozó feltételek

A szakvélemény 3. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban,
- Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan

forogalmképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó stb.) nem áll fenn,

- Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazása rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők vagy megújíthatók.
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértő által beszerzett, megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatok és információk – melyek az értékelés során felhasználásra kerültek -, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak. Teljes körű ellenőrzésüket azonban nem volt mód elvégezni, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekinthető,
- Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülés tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget,
- Felépítményes ingatlan esetében az érték magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét (pl.: kazán, radiátorok stb.) nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök (bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót,
- A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,
- Az értékelés effektív időpontja **2021.12.14.** 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 értékmeghatározás

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

Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 1/6. Hrsz: 1129/19/A/21

Piaci összehasonlító módszer

Cím / azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 1/6	Kazincbarcika, Aladvári körút		Kazincbarcika, Tavaszi utca		Kazincbarcika			
Korrekciós modell		Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² :									
Felépítmények össz. bruttó ter., m ²	67	65		54		75			
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.	67	65		54		75			
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételár		14 000 000 Ft		11 500 000 Ft	-10,0%	17 500 000 Ft	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		adás/vétel:2019	10,0%	kihírat:2021		kihírat:2021			
Fajlagos ár (Ft/m ²)		236 923		191 667		210 000			
Ehelyezkedés	Település központi	A város központja		A város központja		A város központja			
Energia ellátás (közmű + energia)	összközmű-ves	összközmű		összközmű		összközmű			
Beépítés súlyozása									
Beépítettség hányad	0%								
Beépíthetőség	0%								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota; felépítmények funkciója; fűtött/nem fűtött; jellemző belmagasság; fesztávolság; egyéb fontos szempontok	földszint + 3 emelet tagolódású téglafalazkeretű társasház 1. emeletén található, 3 szobás összközműves közepes műszaki állapotú lakás	3 emelet tagolódású, téglafalazkeretű társasház 3. emeletén található, 2 szobás, komfortos, közepes műszaki állapotú lakás		4 emelet tagolódású, téglafalazkeretű társasházban, 4. emeleti, 2 szobás összközműves, közepes műszaki állapotú lakás		4 emelet tagolódású, téglafalazkeretű társasház 1. emeletén található, 3 szobás összközműves, közepes műszaki állapotú lakás			
Felépítmények fizikai állapota alapterületi ellérés miatt	közepes	jó	-5,0%	közepes	5,0%	közepes	5,0%		
Egyéb korrekció:									
Korrigált fajlagos ár	209 220 Ft	225 077 Ft	-5,0%	182 083 Ft	-5,0%	220 500 Ft	5,0%	0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése			-5%		-5%	OK	5%	OK	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	14 017 746 Ft								az adatot a számítás nem veszi figyelembe

A piaci összehasonlító alapú módszer alapján a 1129/19/A/21 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5.1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

14.000.000.-Ft.

azaz Tizennégy millió forint.

Hozamszámításon alapú érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A tőkésítési kamatláb meghatározása.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

Bérelti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.	
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 1/6	Kazincbarcika, Építők útja		Kazincbarcika, Hegyköz utca		Kazincbarcika,		
Bérbeadó terület, m ²	67	52		56		56		
Bérelti díj, Ft/m ² /hó, EUR/m ² /hó		1 343	3,64	1 247	3,4	1 428	3,9	
Tranzakció dátuma		kinálat:2021	-5%	kinálat:2021	-5%	kinálat:2021	-5%	
Elhelyezkedés	település közepe	központ		település széli	5%	központ		
Műszaki állapot	közepes	közepes		közepes		közepes		
Műszaki tartalom								
Egyéb korrekció (alapterület)			-5%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	1 226	3,3	1 209	-10%	1 185	-5%	1 285	-10%
Korrekció engedélyezése				-10%		-5%		-10%

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés								
Funkció	Iakás lakás közepes							
Fizikai állapot								
Nettó terület, m ²	67							
Nettó terület, m ²				67				
Bérbeadható terület, m ²	67							
Bérbeadható terület, m ²				67				
Bérelti szerződés lejárata, év								
Bérelti díj, Ft/m ² /hó	1 226			0	0	0	0	0
Bérelti díj, €/m ² /hó	4,7							
Kihasználtság, %	75							
Behajtási veszteség, %	1							
Ralizálható bérelti díj, Ft/év	729 605	0	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérelti díj, Ft/év				729 605				
Ingatlan adó, Ft/m ² /év								
Ingatlan adó, Ft/év	0			0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5%)	2							
Biztosítási költség, Ft/év	20 100			0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	0,2							
Felújítási költségalap, Ft/év	20 100			0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1							
Karbantartási költség, Ft/év**	7 296			0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1							
Management díj, Ft/év	7 296			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	54 792			0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év				54 792				
Eredmény, Ft/év	674 813	0	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év				674 813				
Tőkésítési ráta, %				8				
Piaci érték, Ft	8 435 166	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	125 898	0	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft				8 000 000				
Piaci érték összesen, Ft/m ²				119 403				
*Ft:ikallgat avultatott építési költség, Ft/m ²	150 000							
*Ft:ikallgat avultatott építési költség, Ft	10 050 000	0	0	0	0	0	0	0

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 1129/19/A/21 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5.1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.000.000.- Ft.
Nyolcmillió forint.

4. Forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a kevesebb kockázati elemet tartalmazó piaci összehasonlító módszer alapú érték meghatározást fogadtuk el.

Mindezek eredményeként a 1129/19/A/21 helyrajzi számú, 3700 Kazincbarcika, Munkácsy tér 5.1/6. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

14.000.000.- Ft

azaz Tizennégy millió forint.

**Az ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.
Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.**

Ózd, 2021.12.15.

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

Nyalka Antal
Ingatlan értékbecslő
ARCHINVEST 97.Kft

MELLÉKLETEK :

- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- ALAPRAJZ
- TULAJDONILAP
- TÉRKÉPEK

Helyiséglista

lakás			
közlekedő	5,5	100%	5,50
konyha	8,16	100%	8,16
kamra	1,54	100%	1,54
fürdőszoba	4,25	100%	4,25
szoba	19,46	100%	19,46
szoba	13,77	100%	13,77
szoba	14,42	100%	14,42
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
összesen:	67,10		67,10
összesen kerekítve:	67		67



3700 Kazincbarcika, Egressy Béni út 32.3/14.,
hrsz.: 1111/26/A/43

Utcakép



Utcakép

Utcakép



Lépcsőház bejárata



Lépcsőház

	
Ingatlan bejárata	Közlekedő
	
Szoba	Radiátor a szobában
	
Kamra	Konyha



Konyha



Radiátor a konyhában



Kamra



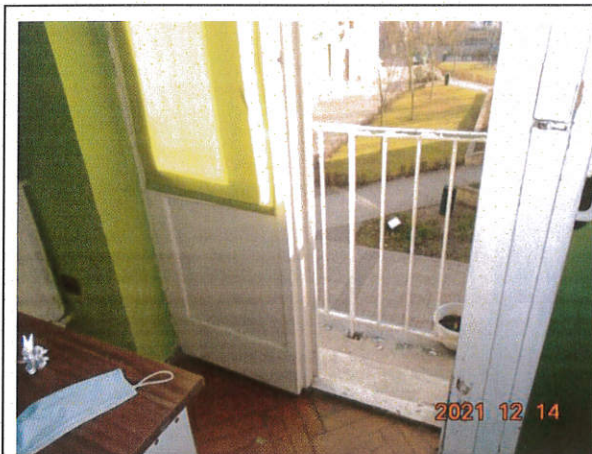
Fürdőszoba



Radiátor a fürdőszobában



Szoba



Szoba



Radiátor a szobában



Szoba




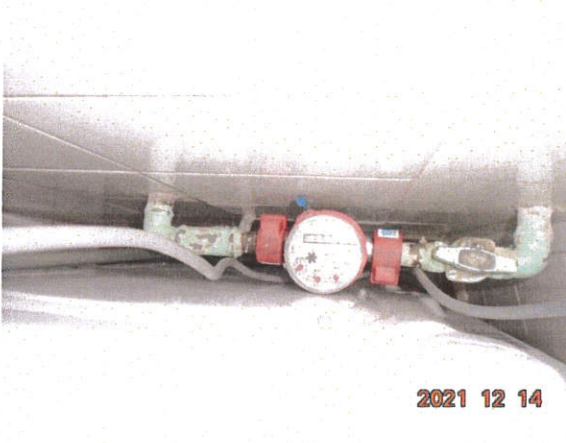

Szoba



Radiátor a szobában

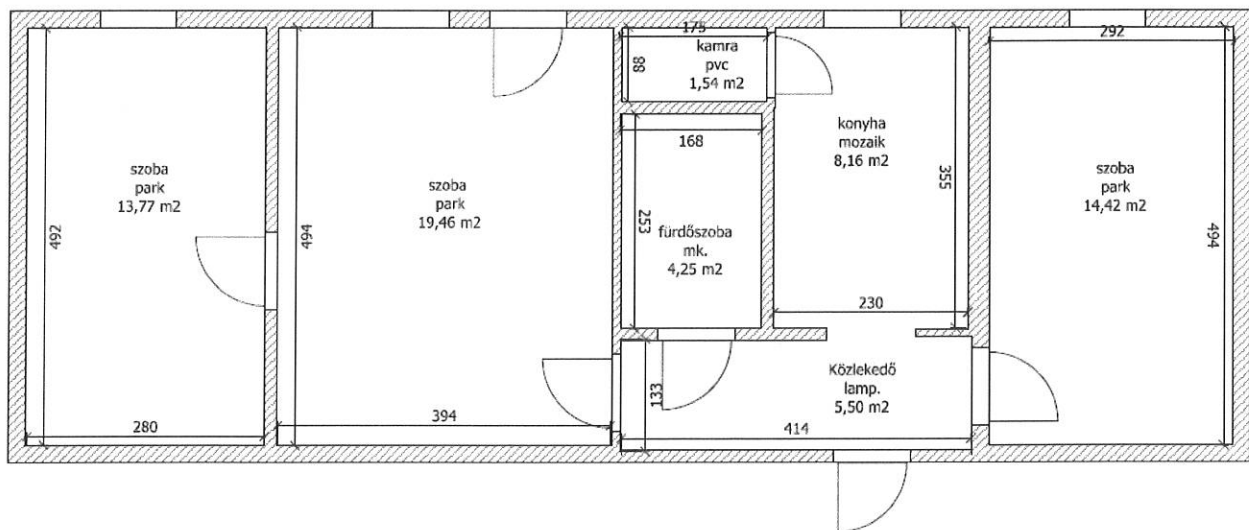


Szoba

 <p>2021 12 14</p>	 <p>2021 12 14</p>
<p>villanyóra</p>	<p>vízóra</p>
 <p>2021 12 14</p>	
<p>vízóra</p>	

Alaprajz

Kazincbarcika, Munkácsy tér 5. 1/6



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/55706/2021

2021. 12. 10

KAZINCBARCIKA

Belterület 1129/19/A/21 helyrajzi szám

társasház különlap

3700 KAZINCBARCIKA Munkácsy tér 5. 1. emelet. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	67	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999970/1996.01.15

2. bejegyző határozat: 39821/1994.09.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39821/1994.09.06

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KAZINCBARCIKA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 4.

törzsszám: 15726456

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképrészetlet



