



SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Műhely, raktár**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Mátyás király út 56.**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **1081/51**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.**
Tulajdoni hányad: **1/1 tulajdoni hányad**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **2000 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **717 m²**
Nettó redukált alapterület: **717 m²**
Közmű-ellátottság: **Összközműves**
Komfortfokozat: **Komfortos**
Jelenlegi funkció: **Műhely, raktár**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci érték megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, költség és hozam alapú módszer**
Értékelés fordulónapja: **2023.02.02.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Egyeztetett nettó forgalmi érték: **52.000.000 Ft, azaz Ötvenkétfmilió forint.**

Ózd, 2023.02.09.

Készítette:

Nyalka Antal
Ingatlan vagyon-értékelő
ARCHINVEST 97 Kft

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Kazincbarcika Város Önkormányzata megbízta az ARCHINVEST 97 Kft-t (3600 Ózd, Gyár út 17.) a **3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrs: 1081/51)** szám alatti **97/693 tulajdoni hányadú** ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Az értékebecslést Nyalka Antal ingatlan vagyon-értékelő készítette el.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

A szakvélemény (EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, szerint készült.

2.2 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.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2023.02.02.

Szemlén jelen volt: a bérlő és Szolancics Attila az Archinvest 97. Kft. képviselőjében.

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lap,
- Térképmásolat

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként ugyancsak csatoltak.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:	2023.01.27.
Település:	Kazincbarcika
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	1081/51
Megnevezése:	Kivett 2 gazdasági épület, udvar
Terület:	5023 m ²
Tulajdonos bejegyzetten:	Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft 1/1 tulajdoni hányad
Terhek:	Vezetékjog a területkimutatás szerint 93 m ² -re. Jogosult: MVM Émász Áramhálózati Kft. Vezetékjog az ingatlan területéből 256 m ² -t érint. Jogosult: MVM Émász Áramhálózati Kft. Vezetékjog az ingatlan területéből 105 m ² -t érint. Jogosult: MVM Émász Áramhálózati Kft.
Szolgalm, egyéb:	Illeti a Kazincbarcika, Belterület 1078/5 hrsz-t terhelő Átjárási szolgalmi jog a vázrajz szerinti 604 m ² -re.

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Kazincbarcika észak-magyarországi város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A borsodi iparvidéken, Miskolctól kb. 20 km-re északra, a Sajó völgyében található. Miskolc és Ózd után a megye harmadik legnagyobb városa.

Várossá növekedését a második világháború után megindult iparosodásnak köszönheti. Elődjei ipari jellegű települések, Sajókazinc bányászfalu és az 1920-as évek óta erőműnek otthont adó Barcika. Az 1947-ben összevont két település mai nevét a rákövetkező évben vette fel. 1954-ben városi rangot kapott és újabb falut csatoltak hozzá, Berentét. Ekkor már tizenegyezer lakosa volt Kazincbarcikának, ez húsz éven belül megháromszorozódott, köszönhetően legnagyobb munkaadójának, a sok munkaerőt vonzó Borsodi Vegyi Kombinátnak, ami BorsodChem Rt. néven ma is a régió egyik legjelentősebb cége. A rendszerváltás körüli éveket Kazincbarcika az iparvárosok nagy részéhez hasonlóan megsínylette, de sikerült talpra állnia. 1999-ben Berente levált a városról.

Megközelítés

Kazincbarcika és a Sajó mentén fekvő települések Budapest felől az M3 – as, az M30 – as autópályán és a Miskolcot Bánrévével (határátkelőhely) összekötő 26 – os főúton, valamint a 92 – es számú (Miskolc – Bánréve – Ózd) vasútvonalon közelíthetők meg. A vasútvonal az ipari park zöldmezős tartalékterületével közvetlenül érintkezik, iparvágány kiépítése lehetséges.

Budapest távolsága 206 km (Miskolcig autópálya M30, M3). Kazincbarcika – Miskolc távolsága 19,3 km, melyet részben négysávos gyorsforgalmi út köt össze.

Az út tovább építése a Sajószentpéteri, kazincbarcikai elkerülő úttal jelenleg folyamatban van.

Kazincbarcikától a szlovák határ közúton 23,3 km-re van Bánréve határátkelőhely felé, miközben a legközelebbi nemzetközi repülőtér Szlovákiában, Kassa városában található (105 km). Az ukrán határ távolsága Záhony - Csop határátkelőhely felé 169,2 km.

Népesség, vonzáskörzet

Kazincbarcikának jelenleg 26.699 (2021-es adat) lakosa van és komoly kihívást jelent a népesség megőrzése. Ugyanakkor jelentősnek mondható Kazincbarcika vonzáskörzete, hiszen 20 km-es körben található Putnok (7 000 fő), Rudabánya (2 600 fő), Edelény (10 300 fő), Sajószentpéter (12 400 fő) városok, valamint Ózd (35 000 lakos) és Miskolc (170 000 lakos) elérhető távolságban vannak a munkaerővonzás szempontjából. A szűkebb vonzáskörzetnek tekinthető kazincbarcikai kistérségben él mintegy 75 ezer ember, ami Borsod-Abaúj-Zemplén megye lakosságának 10%-a. A környék kisebb és nagyobb településeiről Kazincbarcikára tömegközlekedés is segíti a munkába járást.

Gazdaság

Kazincbarcika város az ország egyik „vegyipari fellegvára” volt az elmúlt évtizedekben, így a munkavállalók legnagyobb hányada ma is a vegyiparban tevékenykedik. A kistérség legnagyobb munkáltatója a mintegy 3 500 főt foglalkoztató BorsodChem Zrt, amely 100%-ban külföldi érdekeltségű vegyipari óriásvállalat, a Wanhua Industrial Group tulajdonában áll. Tevékenységi köre a műanyag alapanyag gyártása, de kisebb arányban szerves vegyi – alapanyag gyártásával is foglalkozik a cég.

Feldolgozóipar

A városban és térségében jelen vannak feldolgozóiparban tevékenykedő külföldi (jellemzően német) és hazai tulajdonú vállalkozások egyaránt, melyek az alábbi ágazatokban dolgoznak, például az 50 fő felett foglalkoztató cégek:

Vegyipari, műanyagipari	Ongropack Kft, BTH Fitting Kft,
Gépipari termékgyártás, fémfeldolgozás	Heinzler Gépgyártó Kft, Dynea Hungary Kft
Textilipar	Kübler Hungary Kft, Lisa-Tricot Textilipari Kft.
Fa-feldolgozás, üveggyártás	Glasstechnik 2000 Bt, Kazinc Fa Bt
Nyomdaipar	Litoplan Kft

Foglalkoztatás

Kazincbarcika Város vezetése és Önkormányzata elkötelezetten támogatja a munkahelyteremtést. Ezt különösen indokolja, hogy a városban és a kistérségében 2010-ben a 15-64-es korosztályban összesen közel 20 %-os volt a munkanélküliség. A mintegy 4 500 munkanélküliből 1730 középfokú és 147 fő felsőfokú végzettségű volt. A város vezetése partnerséget épít ki mindenkivel az új munkahelyek érdekében és számít mindenkire, aki ehhez hozzá tud járulni: hiszen a város fejlesztése, az új munkahelyek megteremtése közös érdek.

Ipari és üzleti szolgáltató parkok

A munkahelyteremtés elősegítése érdekében a város folyamatosan fejleszti infrastruktúráját. A 26-os út mentén elkezdte egy ipari park kiépítését 80 ha-on, melyből a fejlesztési törzsterület 33 ha. Az ipari parkba a betelepülők vállalkozásoknak teljes közmű infrastruktúrával kiépített telephelyet tudnak biztosítani. Az ipari park a MÁV 92-es vasúti pályaszakasza közelségében fekszik, így a vasútvonalat iparvágány kiépítésével érheti el. A betelepülő és fejlesztő vállalkozásokat az önkormányzat egyablakos ügyintézési rendszerrel, személyes kapcsolattartással, illetve a munkaügyi központtal való szoros együttműködéssel igyekszik segíteni.

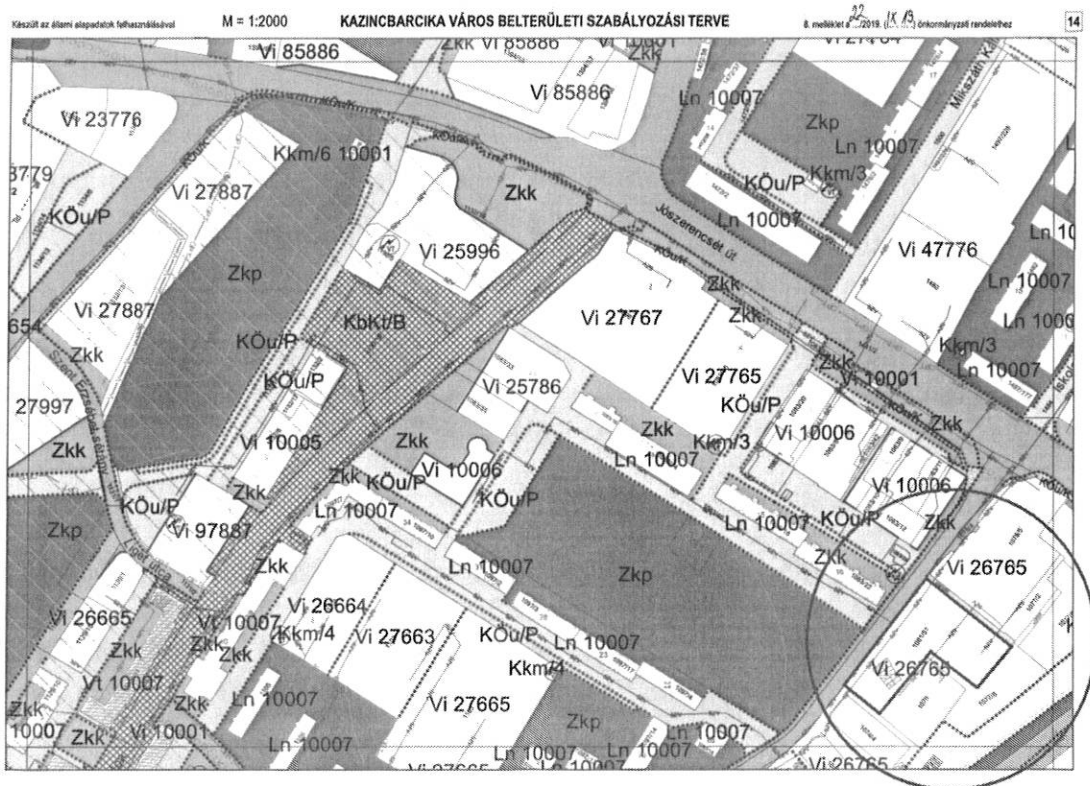
Kazincbarcikán a városközpontban egy volt iskolaépület átalakításával valósult meg KOLORLAB Innovációs Központ épülete. Célja, hogy kedvezményekkel segíti kezdő vállalkozások indulását, illetve ösztönzi – többek között ezzel is – a technológiai intenzív, kutatás-fejlesztési tevékenységet végző vállalkozások betelepülését.

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

A vizsgált ingatlan Kazincbarcika központjához közel, attól kissé délkeletre a Mátyás király úton helyezkedik el. Környezetében jellemzően hasonló korú és változatos műszaki állapotú társasházak, kereskedelmi és vendéglátó egységek helyezkednek el, valamint közvetlen szomszédságban hajléktalan szálló. Megközelítése átlagos minőségű aszfaltozott útról lehetséges.

A vizsgált ingatlanon két épület helyezkedik el. Mindkettő az 1960-as években épült, földszint tagolódású, téglafal szerkezetű épület. Jelenleg műhelyként és raktárként funkcionálnak. Födémük vasbeton födém. Tetőformájuk lapostető, bitumenes lemezszigeteléssel, közepes-gyenge műszaki állapotban. Több helyiségben is beázás nyomai láthatóak. Homlokzatuk kőporos vakolattal ellátott, az egyik épület egy része hőszigetelt, nemesvakolattal ellátott. A külső nyílászárók fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, közepes-gyenge műszaki állapotban. A fűtés egyedi, vegyes, gázkonvektorral és elektromos hőtárolós kályhával megoldott, azonban az épületek nagy része fűtetlen. Melegvíz-ellátás nincs. A felújított, hőszigetelt épületrész hűtő-fűtő klímával felszerelt. Az épületegyüttes általános műszaki állapota közepes-gyenge (70%).

Helyi építési szabályzat



39. Intézmény terület Vi

47. § (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport, játszó és
- parkolóház

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az intézmény területen, intézményi rendeltetéshez nem kapcsolódóan, önálló lakóépület nem alakítható ki.

(4) A megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) Intézmény területen elhelyezhetők szabályozott felügyelet mellett vagy korlátlanul használható zöldfelületek.

(6) A Vi/1 építési övezeti besorolás megnevezése: intézményi terület – sport, idegenforgalom, rekreációs rendeltetéssel.

(7) ¹⁰A Vi/2 építési övezeti besorolás megnevezése: intézményi terület - sport, kulturális rendeltetéssel.

Vi – intézményi terület

2 - szabadon álló általános, előkertes beépítési mód

6 - 1500 m² legkisebb kialakítható telekméret

7 - 40% legnagyobb beépítettség

6 - 25% legkisebb zöldfelület

5 - 9,0 m legnagyobb épületmagasság

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Szabályoknak való megfelelés

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, vagyonjogok 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.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

- 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 értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják,
- Az értékelés effektív időpontja **2023.02.02.** 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: -

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: -

4.5 Értékmeghatározás

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,

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.5.1. Piaci összehasonlító módszer alapú értékmeghatározás

Néhány jellemző ár:

Piaci összehasonlító módszer

Cím/azonosítás	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
		Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció
Kazincbarcika, Mátyás király út 56				Miskolc, Dösgyőr Ipari Park		Miskolc, Meggyesajta utca		Miskolc, DIGÉP Ipari Park	
Korrektációs modell									
Telak területe m ² :	Adat leírás	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció	Adat leírás	Korrektció
	2 000	12 646		5 716		898		1 500	
	717	1 184		1 467		1 211		1 300	
Felépítmények összes bruttó ter... m ²	717	1 184	5,0%	1 467	10,0%	1 211	5,0%	1 300	7,0%
Felépítmények összes hasznos területe, m², épületállomány nagyság miatti korr.									
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete									
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételár		79 990 000 Ft		155 000 000 Ft		99 000 000 Ft		120 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		Kínálat: 2023	-10,0%	Kínálat: 2023	-10,0%	Kínálat: 2023	-10,0%	Kínálat: 2023	-10,0%
Fajlagos ára (F/m ²)		60 803		95 092		73 576		83 077	
Ehelyezkedés	Központoz közel	Miskolc	-10,0%	Miskolc	-10,0%	Miskolc	-10,0%	Miskolc	-10,0%
Energia ellátás (közmi + energia)	Összköztermes	Összköztermes	0,0%	Összköztermes	0,0%	Összköztermes	0,0%	Összköztermes	0,0%
Beépítés súlyozása									
Beépítettség hányad									
Beépíthetőség	40%	N.A.		N.A.		N.A.		N.A.	
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtöt-nem fűtött; jellemző belmagasság, feszítettség, egyéb fontos szempontok		Földszint tagolódású csarnok, raktár és karbantartó műhellyel rendelkező telephely		Földszint tagolódású műhely-raktár-szociális épület-garázs épületekből álló telephely		Földszint + emelet tagolódású, felújítandó műszaki állapotú sulóüzem		Földszint + emelet tagolódású műhely, gyártó csarnok, szociális helyiségek és irodák	
Felépítmények fizikai állapota	Közepes-Gyenge	Közepes-Gyenge	0,0%	Közepes-jó	-10,0%	Közepes-jó	-10,0%	Közepes-jó	-10,0%
Komfortfokozat	Komfortos	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%
Korrigált fajlagos ár	72 581 Ft	69 924 Ft	15,0%	85 583 Ft	-10,0%	62 539 Ft	-15,0%	72 277 Ft	-13,0%
Korrektív engedélyezése			15%		-10%		-15%		-13%
Piaci összehasonlítás on alapuló érték:	52 040 337 Ft								

A piaci alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrsz: 1081/51) szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

52.000.000.- Ft.
azaz Ötvenkétfmillió forint.

4.5.2. Költség alapú érték meghatározás

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A megrendelő/tulajdonos tájékoztatása szerint a teljes telekterületből leválasztásra kerül 2.000 m², ezért az érték meghatározásához ezt a területet vettük figyelembe.

Piaci összehasonlító módszer - telek									
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Kazincbarcika, Mátyás király 56	Felsőzsolca		Miskolc		Felsőzsolca			
Övezet	Intézményi	Ipari		Kereskedelmi és szolgáltató		Ipari			
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	2 000	7 716	5,0%	59 252	20,0%	23 480	15,0%		
Bruttó szintterület, m ²		telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Alapérték		44 560 000 Ft		326 000 000 Ft		114 636 800 Ft			
Kínálati / vételára		Kínálat: 2023	-10,0%	Kínálat: 2023	-10,0%	kínálat: 2022	-10,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		5 198		4 952		4 394			
Fajlagos ára (Ft/m ²)		Felsőzsolca	-10,0%	Miskolc	-10,0%	Felsőzsolca	-10,0%		
Elhelyezkedés	Kazincbarcika	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%	N.A.	0,0%		
Telek formája	Szabálytalan	Sík	0,0%	Sík	0,0%	Sík	0,0%		
Telek lejtése	Sík	40%	0,0%	N.A.	0,0%	40%	0,0%		
Telek beépíthetősége	40%	Nincs	10,0%	Nincs	10,0%	Nincs	10,0%		
Infrastuktúra, közművek	Összközműves								
Telek mérete miatt									
Egyéb beépítést gátló tényező									
Korrigált fajlagos ár /	4 999 Ft	4 938 Ft	-5,0%	5 447 Ft	10,0%	4 614 Ft	5,0%	0 Ft	0,0%
Összes korrekció									
Korrekció engedélyezése			-5%		10%		5%	ok	0%
Piaci összehasonlítóson alapuló érték:	9 998 887 Ft								

A költség alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrsz: 1081/51) szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

53.000.000.- Ft.
azaz **Ötvenhárommillió forint**

4.5.3. Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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 tőkésítési kamatláb meghatározása:

Alkalmazott hozamráta: □

10 éves állampapír 12 hónap átlag hozama (2021.12.hó-2022.12.hó) 8,04%

ingatlanpiaci kockázati prémium: 1,20%

ingatlantípus kockázata: 1,20%

regionális kockázat: 0,36%

értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata: 0,20%

egyéb kockázat □ 0,00%

összes kockázat: 1,0%

5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint a hozamszámításon alapuló érték.

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel							
Iroda	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	Kazincbarcika, Mátyás király út 56	Mályi		Miskolc, Görömböly		Miskolc, Repülőtéri út	
Bérbeadó terület, m ²	717	800		400		220	
Bérleti díj, Ft/m²/hó, EUR/m²/hó		560 000	1,8	320 000	2,1	190 000	2,2
Tranzakció dátuma		Kínálat: 2023	-10%	Kínálat: 2023	-10%	Kínálat: 2023	-10%
Elhelyezkedés	Belváros	Mályi	-5%	Miskolc	-10%	Miskolc	-10%
Műszaki állapot	Közepes-gyenge	Közepes-gyenge	0%	Közepes-gyenge	0%	Közepes	-5%
Műszaki tartalom	Gyenge	N.A.	0%	N.A.	0%	Közepes	-5%
Egyéb korrekció							
Korrigált fajlagos m² ár, EUR/m²	613	595	-15%	640	-20%	605	-30%
Korrekció engedélyezése		ok	-15%	ok	-20%	ok	-30%

Direkt tőkésítés							
Épület(rész) megnevezés	Kazincbarcika, Mátyás király út 56						
Funkció	Műhely, raktár						
Fizikai állapot	Közepes						
Nettó terület, m ²	717						
Nettó terület, m²	717						
Bérbeadható terület, m ²	717						
Bérbeadható terület, m²	717						
Bérleti szerződés lejárat, év							
Bérleti díj, Ft/m ² /hó	613		0		0		0
Bérleti díj, €/m ² /hó	2,2						
Kihasználtság, %	100						
Behajtási veszteség, %	1,0						
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	5 221 509	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	5 221 509						
Ingatlan adó, Ft/m ² /év	328						
Ingatlan adó, Ft/év	235 176	0	0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5‰)	2,0						
Biztosítási költség, Ft/év	0,0	0	0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	1,0						
Felújítási költségalap, Ft/év	0,0	0	0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1,0						
Karbantartási költség, Ft/év**	52 215	0	0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1,0						
Management díj, Ft/év	52 215	0	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	287 391	0	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	287 391						
Eredmény, Ft/év	4 934 118	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év	4 934 118						
Tőkésítési ráta, %	11,00						
Piaci érték, Ft	44 855 622	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	62 560	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	45 000 000						

A hozamszámításon alapuló módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrsz: 1081/51) szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

45.000.000.- Ft.
azaz Negyvenötmillió forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító módszer alapján: 52.000.000.-Ft

Költség alapú módszer alapján: 53.000.000.-Ft

Hozam módszer alapján: 45.000.000.-Ft

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

Mindezek eredményeként a 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrsz: 1081/51) szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

52.000.000.- Ft.
azaz Ötvenkétmillió forint összegben határozzuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A piaci alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. (hrsz: 1081/51) szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

52.000.000.- Ft.
azaz Ötvenkétmillió forint.

Ózd, 2023.02.09.

Nyalka Antal
Ingatlan vagyón-értékelő
ARCHINVEST 97 Kft

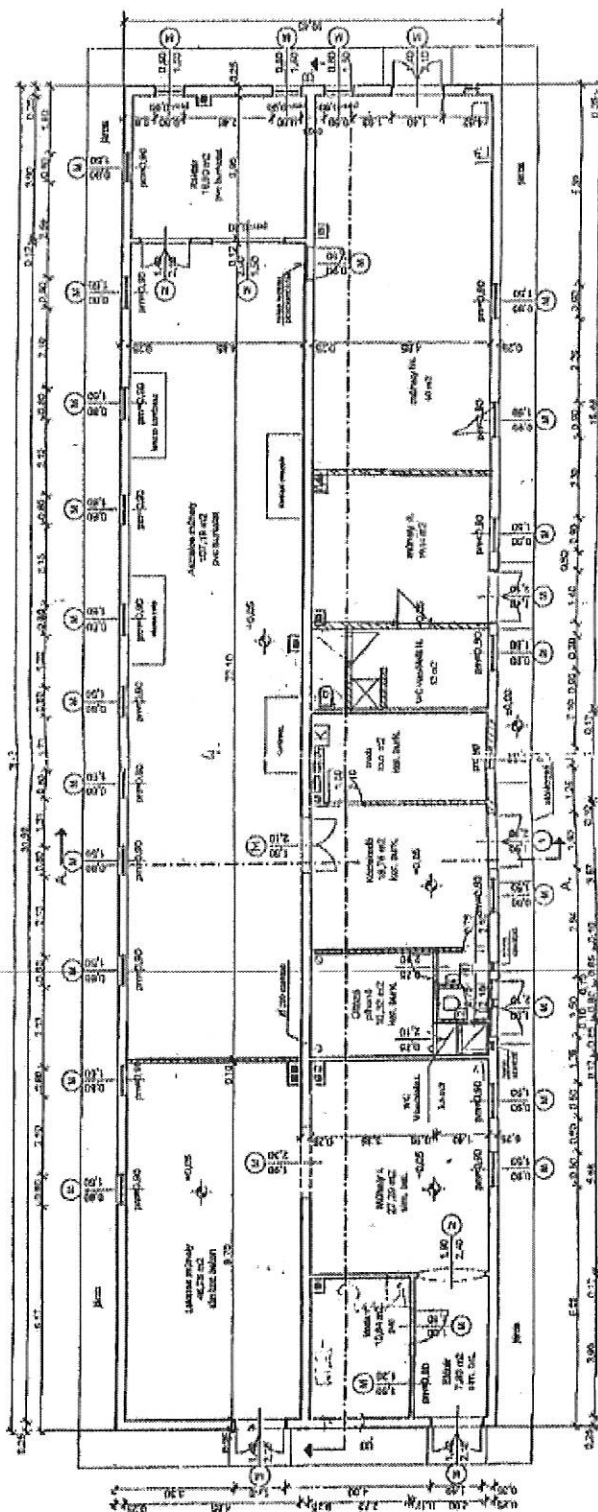
MELLÉKLETEK:

- ALAPRAJZ
- HELYISÉGLISTA
- FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS TÉRKÉP

ALAPRAJZ

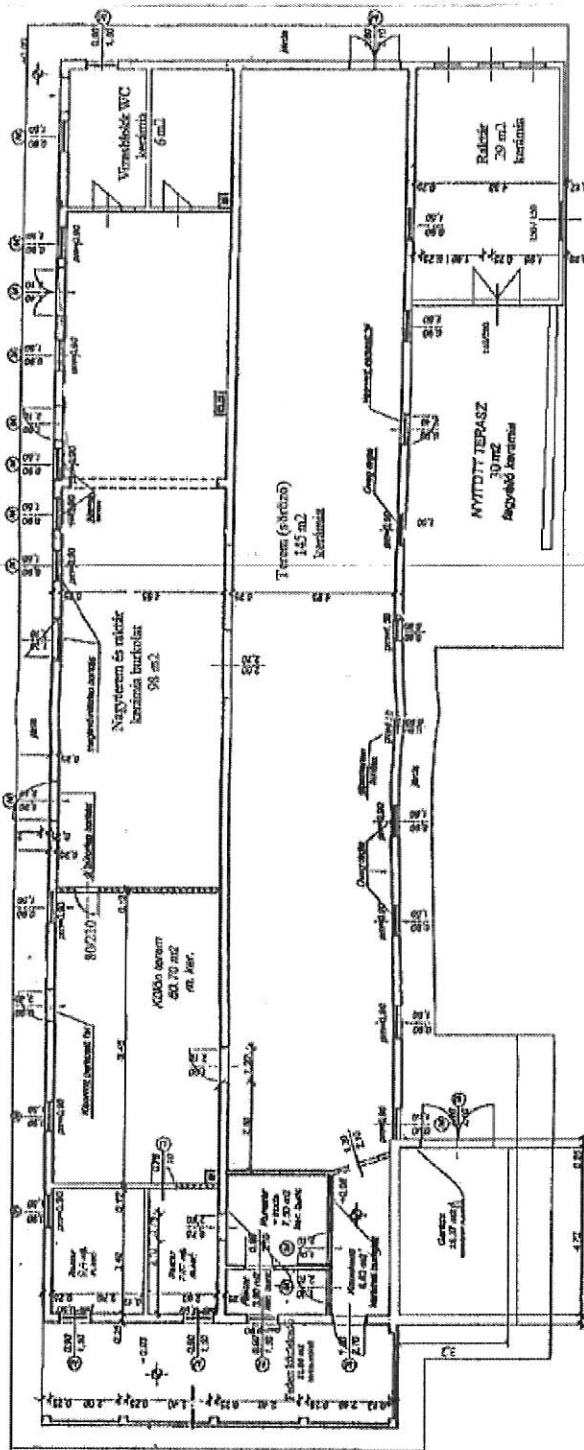
26

I. sz. építmény alaprajza



27

II sz. építmény alaprajza



HELYISÉGLISTA

HELYISÉGLISTA			
Ingotlan címe:	3700 Kazincbarcika, Mátyás Király út 56.		
Hrsz: 1081/51			
Megnevezés	Alapterület	Redukció	Red. alapterület
Épület 1.			
Műhely	46,73	100%	46,73
Műhely	107,19	100%	107,19
Raktár	18,90	100%	18,90
Műhely	53,00	100%	53,00
Műhely	19,14	100%	19,14
Vizesblokk	9,46	100%	9,46
Iroda	9,46	100%	9,46
Közlekedő	15,76	100%	15,76
Öltöző	10,32	100%	10,32
Vizesblokk	3,50	100%	3,50
Műhely	27,29	100%	27,29
Tároló	10,64	100%	10,64
Előtér	7,50	100%	7,50
Épület 2.			
Műhely	145,00	100%	145,00
Közlekedő	6,83	100%	6,83
Tároló	10,80	100%	10,80
Tároló	16,47	100%	16,47
Műhely	50,70	100%	50,70
Műhely	98,00	100%	98,00
Vizesblokk	6,00	100%	6,00
Raktár	29,00	100%	29,00
Garázs	15,37	100%	15,37
Összesen:	717,06		717,06
Összesen kerekítve:	717		717

FOTÓK



Vizsgált ingatlan



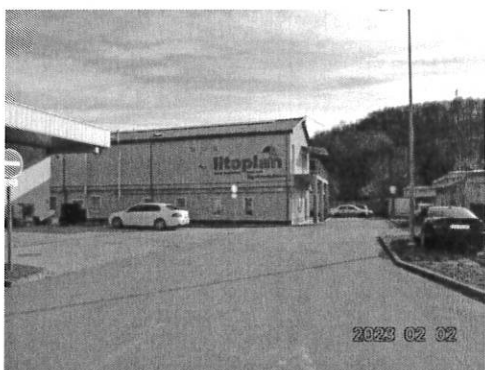
Utcakép



Utcakép



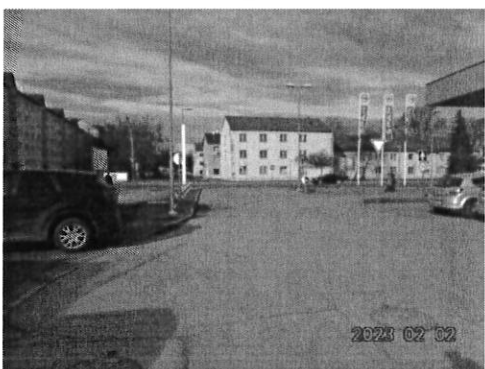
Utcakép



Környezet



Környezet



Környezet



Vizsgált ingatlanok (felülnézet)



1 sz. épület (felülnézet)



2 sz. épület (felülnézet)



1 sz épület homlokzat



1 sz épület homlokzat



1 sz épület homlokzat



1 sz épület homlokzat



1 sz épület homlokzat - felújított



Klíma kültéri egysége



Műhely



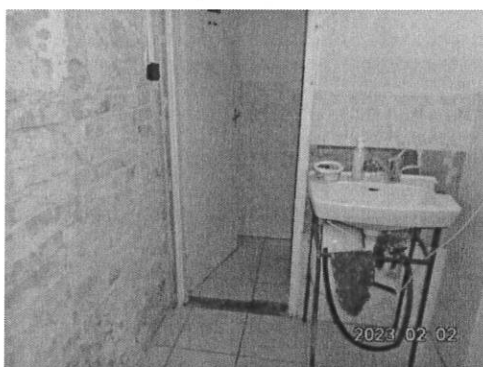
Műhely-tároló



Jellemző nyílászáró szerkezet



Közlekedő



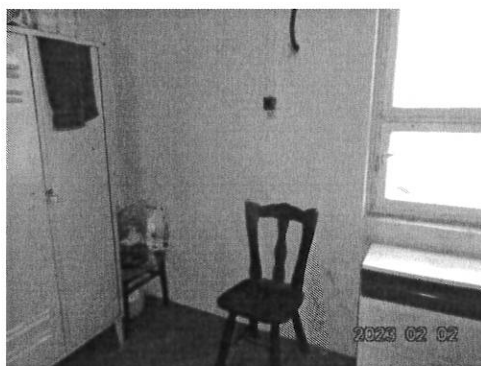
Vizesblokk



Vizesblokk



Tároló



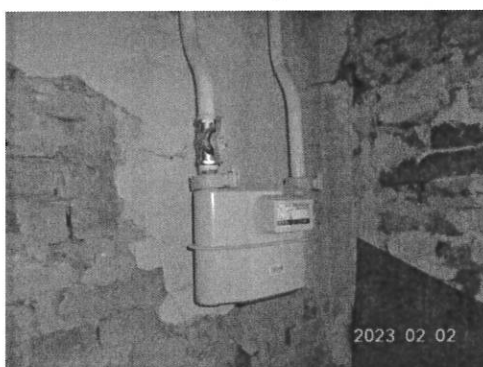
Tároló



Hőleadó felület – gázkonvektor



Villanyóra almérő



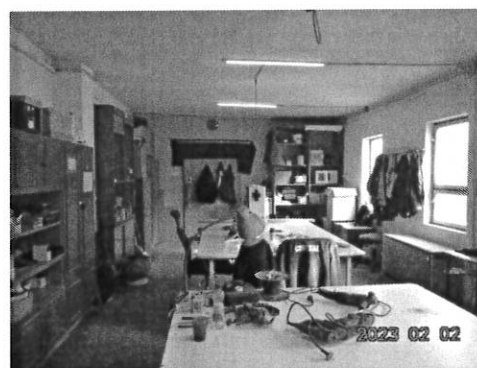
Gázóra



Műhely



Műhely



Műhely



Elektromos hőtárolós kályha a műhelyben



Jellemző nyílászáró szerkezet



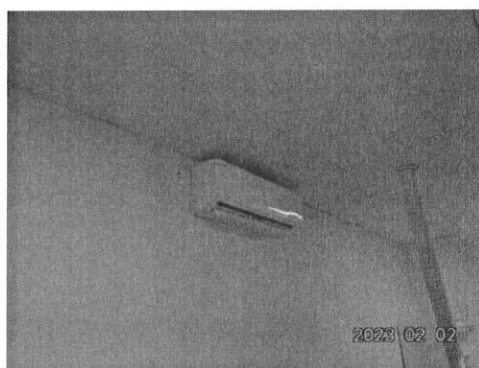
Raktár



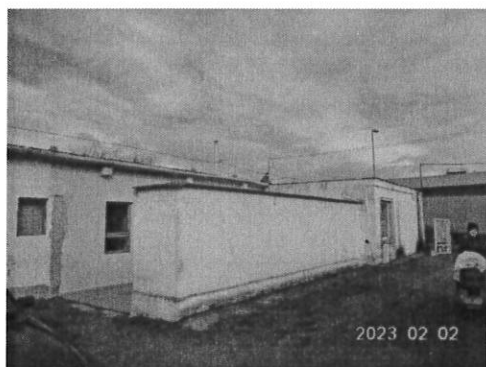
Raktár



Műhely



Klíma a műhelyben



2 sz. épület homlokzata



2 sz. épület homlokzata



2 sz. épület homlokzata



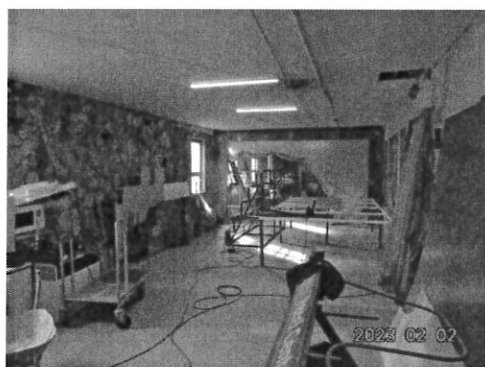
2 sz. épület homlokzata



Garázs



Garázs



Műhely



Műhely



Műhely



Műhely



Közlekedő



Tároló



Tároló



Jellemző nyílászáró szerkezet



Tároló



Tároló



Műhely



Műhely



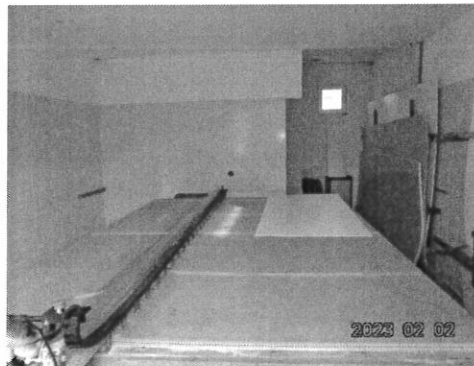
Vizesblokk



Vizesblokk



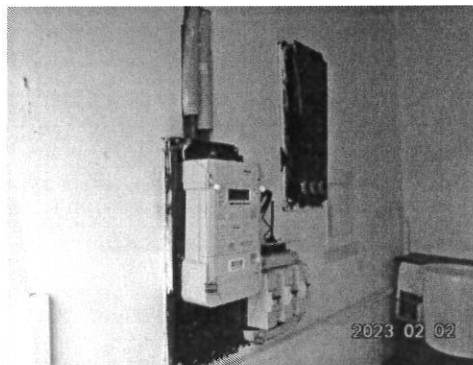
Műhely bejárata



Műhely



Vízóra akna



Villanyóra - főmérő

TULAJDONI LAP

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3650/2023

2023.01.27

Szektor: 33

KAZINCBARCIKA

Belterület 1081/51 helyrajzi szám

"címképnés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet	adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.fill

Kivett 2 gazdasági épület, udvar		0	5023	0.00	
3. bejegyző határozat: 33611/2012.03.22 Illetve a KAZINCBARCIKA Belterület 1078/5 HRSZ-t terhelő Átvjárási szolgálmi jog a vázrajz szerinti 604 m2-re, a 32161/2010.03.05. szám szerinti rangsorban.					
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08 eredeti határozat: 37460/1995.07.04 jogcím: apport 37460/1995.07.04 jogállás: tulajdonos név: BARCIKA SZOLG VAGYONKEZELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. cím: 3700 KAZINCBARCIKA Munkácsy tér 1. törzsszám: 10697180					
		III. RÉSZ			
0. bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08 Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1081/1 helyrajzi számú ingatlan megosztása folytán.					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33440/2010.04.08 eredeti határozat: 32214/2010.03.05 Vezetékjog A területkimutatás szerinti 93 m2-re. jogosult: név: MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13304495 cím : 3525 MISKOLC Dósa György út 13.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33289/2011.03.31 Vezetékjog A VM4-11/2011 engedély számú (7690) KAZINCBARCIKA alállomás KBAR-Kasincvölgy 20 kV számú vezeték az ingatlan területéből 256 m2-t érint. jogosult: név: MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13304495 cím : 3525 MISKOLC Dósa György út 13.					

Folytatás a következő lapon

B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edeleny István király útja 52/A.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3650/2023

2023.01.27

KAZINCBARCIKA

Szektor: 33

Belterület 1081/51 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35526/2012.05.11

Vezetékjog

A VM-268/2012 engedély számú (20840) Kazincbarcika 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 108 m²-re érint.

Jogosult:

név: MVM EMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804498

cím : 3525 MISKOLC Dósa György út 13.

As E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

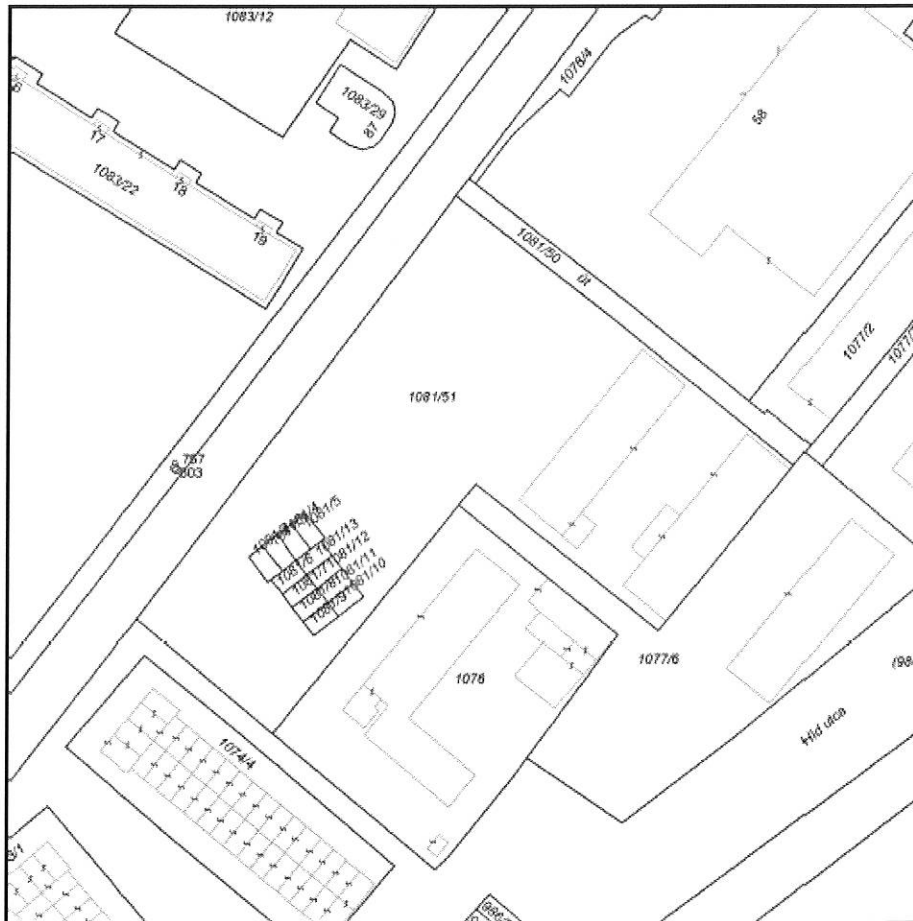
2023.01.27 10:51:47

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 1081/51

Megrendelés szám: 7/47/2023

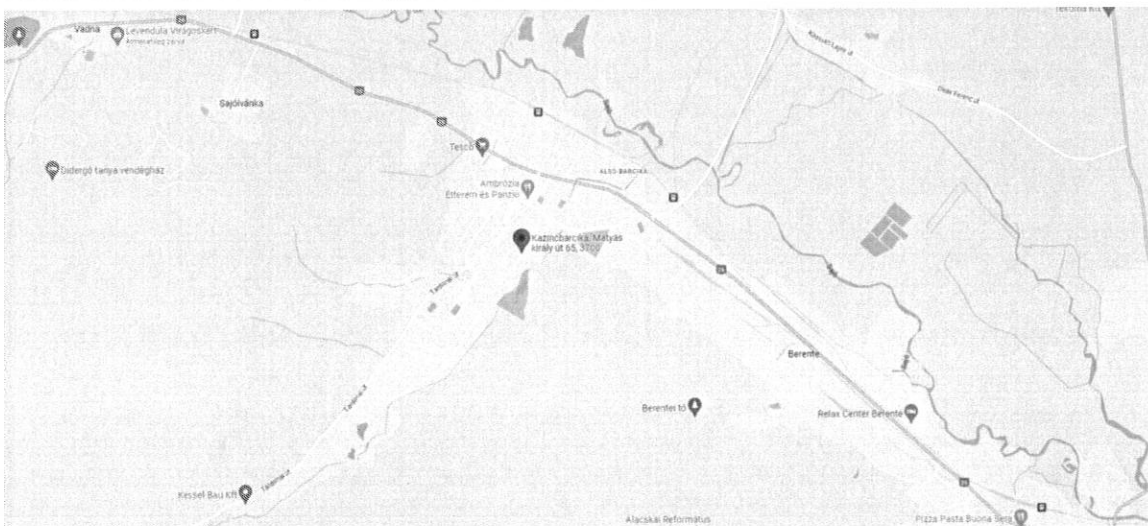
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 23930310002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TELEPÜLÉS TÉRKÉP



Értékelt ingatlan: 3700 Kazincbarcika, Mátyás király út 56. HRSZ: 1081/51.

