

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A.
HRSZ: 2309/2.



Értébecslést készítő cég:

Értébecslést készítő cég címe:

Értébecslés készítő személy:

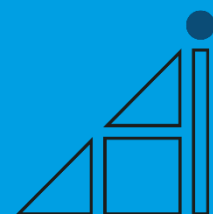
Értébecslés dátuma:

Archinvest 97. Kft.

3600 Ózd, Gyár út 17.

Nyalka Antal

2025.07.29



SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett irodaház, garázs, udvar**
Település (város, kerület): **Kazincbarcika**
Utca, házszám: **Széchenyi utca 92/A**
Irányítószám: **3700**
Hrsz.: **2309/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Barcika Art Kommunikációs, kulturális és Sport Szolgáltató Kft.**
Tulajdoni hányad: **1/1 tulajdoni hányad**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **957 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **322 m²**
Nettó redukált alapterület: **322 m²**
Komfortfokozat: **Komfortos**
Közműellátottság: **Összközműves**
Jelenlegi funkció: **Irodaház**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci forgalmi érték megállapítása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító, költség alapú és hozam elvű módszer**
Értékelés fordulónapja: **2025.07.23**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Egyeztetett forgalmi érték: **54.900.000 Ft, azaz Ötvennégy millió – kilencszázezer forint.**

A megállapított forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Ózd, 2025.07.29

Készítette:

Nyalka Antal
Ingatlan vagyons-értékelő
ARCHINVEST 97 Kft

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A **Barcika Szolg Kft.** megbízta az ARCHINVEST 97 Kft-t (3600 Ózd, Gyár út 17.) a **3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2)** alatti, **1/1 tulajdoni hányadú** ingatlan értékelésével.

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték megállapítása.

Az értékbecslést 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: 2025.07.23

Szemlén jelen volt: Az ingatlant bemutató személy és az értékbecslő

2.4 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

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:	2025.07.18
Település:	Kazincbarcika
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	2309/2
Megnevezése:	Kivett irodaház, garázs, udvar
Terület:	957 m ²
Tulajdonos bejegyzetten:	Barcika Art Kommunikációs, Kulturális és Sport Szolgáltató Kft. 1/1 tulajdoni hányad
Terhek:	Nincs
Szolgalm, egyéb:	Bányaszolgalmi jog. Az ingatlan területéből 43 m ² -t érint. Jogosult: OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt.
Széljegy:	Nincs

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

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 tartalékkerületével 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 munkaerő-vonzás 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 3200 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 szervesetlen 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:

Gépipari termékgyártás, fémfeldolgozás Dynea Hungary Kft.

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.

3.2.3 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

A vizsgált ingatlan a település K-i részén, Sajókazinc városrészen a Széchenyi utcában található. Környezetében jellemzően hasonló korú és változatos műszaki állapotú családi házak, társasházak, valamint kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak. Megközelítése jó minőségű aszfalozott útról lehetséges.

A vizsgált telekingatlan sík fekvésű, É-D tájolású, szabálytalan alakú terület. Összközműves, teljesen körbekerített, rendezettnek tekinthető.

A vizsgált ingatlan az 1960-as években épült, pince + földszint + emelet tagolódású irodaház. Függőleges teherhordó szerkezete kisméretű tömör téglafalazat. Födeme alul-fölül borított gerendafödém. Tetőformája összetett, cserépfedéssel. Homlokzata kőporos vakolattal ellátott. Külső nyílászárói fa szerkezetű ablakok, kétrétegű üvegezéssel, közepes műszaki állapotban. Fűtése egyedi, gázkonvektorokkal megoldott. Melegvíz-ellátását gázbojler biztosítja. A helyiségek burkolata parketta, mozaiklap és laminált padló, közepes műszaki állapotban.

A pince, valamint a térképmásolaton feltüntetett garázsok alapterületét az értékelés során nem vettem figyelembe.

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 vizsgálatnál nem észlelhető értékbecsfolyásoló 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 2025.07.23** 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

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,
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

4.5.1 Piaci összehasonlító módszer alapú értékmeghatározás

Néhány jellemző ár:

Piaci összehasonlító módszer									
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím /azonosítás	3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. HRSZ: 2309/2	Boldva, Mátyás király út		Méra		Bogács, Tánccsics utca		N.A	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² ;	957	1 914		N.A		N.A			
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²	322	485		249		416			
Felépítmények összes hasznos területe, m², épületállomány nagyság miatti korr.	322	485	10,0%	249	-10,0%	416	5,0%		
Kínálati ár / vételár		112 400 000 Ft		64 990 000 Ft		105 000 000 Ft			
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%	Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%	Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%		
Fajlagos ára (Ft/m ²)		208 577		234 904		227 163			
Elhelyezkedés	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	B-A-Z Vármegye, Boldva	-5,0%	B-A-Z Vármegye, Méra	-5,0%	B-A-Z Vármegye, Bogács	-5,0%		
Energia ellátás (közmű + energia)	Összközműves	Összközműves	0,0%	Összközműves	0,0%	Összközműves	0,0%		
Beépítés súlyozása									
Beépítettségi hányad									
Beépíthetőség									
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	Vizsgált ingatlan.	Boldva központjában, frekvenciált részen 486 nm-es téglá épület, amely iroda/üzlethelyiség hasznosításra alkalmas.		A jelenleg információs házként működő irodaház , jó lokációval rendelkezik, kialakításának köszönhetően alkalmas többbtrétű felhasználásra.		A település központjában, a főutcán, 2 szintes, nagy üzletteres irodaház belső udvarral, előtte ingyenes parkolóval.			
Felépítmények fizikai állapota	Adott: közepes/gyenge	Jobb	-10,0%	Jobb	-10,0%	Jobb	-10,0%		
Telek terület	Adott: 957 m ²	Hasonló	0,0%	Hasonló	0,0%	Hasonló	0,0%		
Komfortfokozat	Adott: komfortos	Jobb	-10,0%	Jobb	-10,0%	Jobb	-10,0%		
Egyéb korrekció	-								
Korrigált fajlagos ár	170 570 Ft	177 291 Ft	-15,0%	152 687 Ft	-35,0%	181 731 Ft	-20,0%		
Korrekció engedélyezése			-15%		-35%		-20%		
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	54 923 416 Ft	30%-nál nagyobb korrekció indoklása: -							
	54 900 000 Ft								

A piaci alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2) alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

54.900.000.- Ft,

azaz Ötvennégymillió – kilencszázezer forint.

4.5.2. Költségalapú érték meghatározás

A költségalapú 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.

Piaci összehasonlító módszer - telek							
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. HRSZ: 2309/2	Kazincbarcika, Tardonai út		Kazincbarcika, Aranyalma utca		Kazincbarcika, Tündérhegy utca	
Övezet	Lk	Külterület		Külterület		Lk	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	957	780	0,0%	1 045	0,0%	1 500	0,0%
Bruttó szintterület, m ²							
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		4 000 000 Ft		6 000 000 Ft		7 500 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%	Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%	Kínálat: 2025.07 hó	-10,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		4 615		5 167		4 500	
Elhelyezkedés	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0,0%	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0,0%	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0,0%
Telek formája	Adott: négyszög	N.A	0,0%	N.A	0,0%	N.A	0,0%
Telek lejtése	Adott: sík	Hasonló	0,0%	Hasonló	0,0%	Hasonló	0,0%
Infrastruktúra, közművek	Adott: összközműves	Roszzabb	5,0%	Roszzabb	5,0%	Roszzabb	5,0%
Övezeti besorolás	Adott	Roszzabb	5,0%	Roszzabb	5,0%	Hasonló	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	5 162 Ft	5 077 Ft	10,0%	5 684 Ft	10,0%	4 725 Ft	5,0%
Korrekció engedélyezése			10%		10%		5%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	4 940 077 Ft	30%-nál nagyobb korrekció indoklása:					
	4 900 000 Ft						

Költség alapú értékbecslés												
Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraeláll. költs. Ft/m ²	Újraelállítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott		Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
2309/2		Irodaház	1960	322,0	100	600 000	193 200 000 Ft	65%	30%	22%	22%	50 232 000 Ft
		Épületek összesen		322			193 200 000 Ft					50 232 000 Ft
		Építmények összesen		0			0 Ft					0 Ft
		Telkek összesen		957		5 162	4 940 077 Ft					4 940 077 Ft
		Mindösszesen					198 140 077 Ft					55 172 077 Ft

A költség elvű módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2) alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

55.200.000.- Ft

azaz Ötvenötmillió - kétszázezer forint.

4.5.3 Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

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

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása:

Alkalmazott hozamráta	
10 éves állampapír 12 hónap átlag hozama (2024.07 hó - 2025.06 hó):	6,65 %
ingatlanpiaci kockázati prémium:	1,50 %
ingatlantípus kockázata:	1,50 %
regionális kockázat:	0,80 %
kelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata:	0,55 %
egyéb kockázat:	0,00 %
Összes kockázat:	11,00 %

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

Bérleti díj meghatározása piaci összehasonlító módszerrel							
	Tárgyi ingatlan	1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. HRSZ: 2309/2	Kazincbarcika, Fő tér		Kazincbarcika, Vámos Ilona utca		Kazincbarcika, Mátyás király út	
Bérbeadó terület, m ²	322	111		250		33	
Bérleti díj, Ft/hó, EUR/hó		366 300	916	262 500	656	66 000	165
Tranzakció dátuma		Kínálat: 2025.07 hó	-10%	Kínálat: 2025.07 hó	-10%	Kínálat: 2025.07 hó	-10%
Elhelyezkedés	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0%	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0%	B-A-Z Vármegye, Kazincbarcika	0%
Műszaki állapot	Adott: közepes	Jobb	-10%	Hasonló	0%	Hasonló	0%
Műszaki tartalom	Adott: gyenge	Jobb	-10%	Hasonló	0%	Hasonló	0%
Alapterület miatt	Adott: 322 m ²	Jobb	-10%	Hasonló	0%	Jobb	-20%
Korrigált fajlagos Ft/m², EUR/m²	1 653 4,1	2 310	-30%	1 050	0%	1 600	-20%
Korrekció engedélyezése		ok	-30%	ok	0%	ok	-20%
Aktuális Ft/EUR árfolyam (2025.07.29)	400 Ft						
Direkt tőkésítés							
Épület(rész) megnevezés	3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. HRSZ: 2309/2						
Funkció	Irodaház						
Fizikai állapot	Közepes						
Nettó terület, m ²	322						
Nettó terület, m²	322						
Bérbeadható terület, m ²	322						
Bérbeadható terület, m²	322						
Bérleti szerződés lejáratja, év							
Bérleti díj, Ft/m ² /hó	1 653	0	0	0	0	0	0
Bérleti díj, €/m ² /hó	4,1						
Kihasználtság, %	100						
Behajtási veszteség, %	1,0						
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	6 324 595	0	0	0	0	0	0
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	6 324 595						
Ingatlan adó, Ft/m ² /év	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlan adó, Ft/év	0	0	0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5‰)	2,0						
Biztosítási költség, Ft/év	386 400,0	0	0	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	1,0						
Felújítási költségalap, Ft/év	1 932 000,0	0	0	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	1,0						
Karbantartási költség, Ft/év**	63 246	0	0	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	1,0						
Management díj, Ft/év	63 246	0	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	2 444 892	0	0	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	2 444 892						
Eredmény, Ft/év	3 879 703	0	0	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év	3 879 703						
Tőkésítési ráta, %				11,00			
Piaci érték, Ft	35 270 030	0	0	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	109 534	0	0	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	35 000 000						
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft/m ²	600 000						
*Fizikailag avultatott építési költség, Ft	193 200 000	0	0	0	0	0	0
Aktuális Ft/EUR árfolyam (2025.07.29)	400						

A hozamszámításon alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2) alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

35.000.000.- Ft,

azaz Harmincötmillió forint.

4.6A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Piaci összehasonlító módszer alapján:	54.900.000 Ft.
Hozam módszer alapján:	55.200.000 Ft.
Hozam elvű módszer alapján:	35.000.000 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, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2) alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

54.900.000.- Ft,

azaz Ötvennégy millió – kilencszázezer forint összegben határozzuk meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A piaci alapú módszer alapján a 3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A. (HRSZ: 2309/2) alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

54.900.000.- Ft,

azaz Ötvennégy millió – kilencszázezer forint.

Ózd, 2025.07.29

Nyalka Antal
Ingatlan vagyron-értékelő
ARCHINVEST 97 Kft



B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/24544/2025

2025.07.18

Szektor: 33

KAZINCBARCIKA

Belterület 2309/2 helyrajzi szám

3700 KAZINCBARCIKA Széchenyi utca 92/A.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. Kivett irodaház, garázs, udvar

0

957

0.00

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42539/2009.09.02

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: BARCIKA ART KOMMUNIKÁCIÓS, KULTURÁLIS ÉS SPORT SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 3700 KAZINCBARCIKA Fő tér 5.

törzsszám: 14408542

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41514/1994.11.23

Bányaszolgalmi jog

43 nm-re.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 52534/2008.06.30

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése: 5-299/2008.

Az 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.

TULAJDONILAP VÉGE



B-A-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

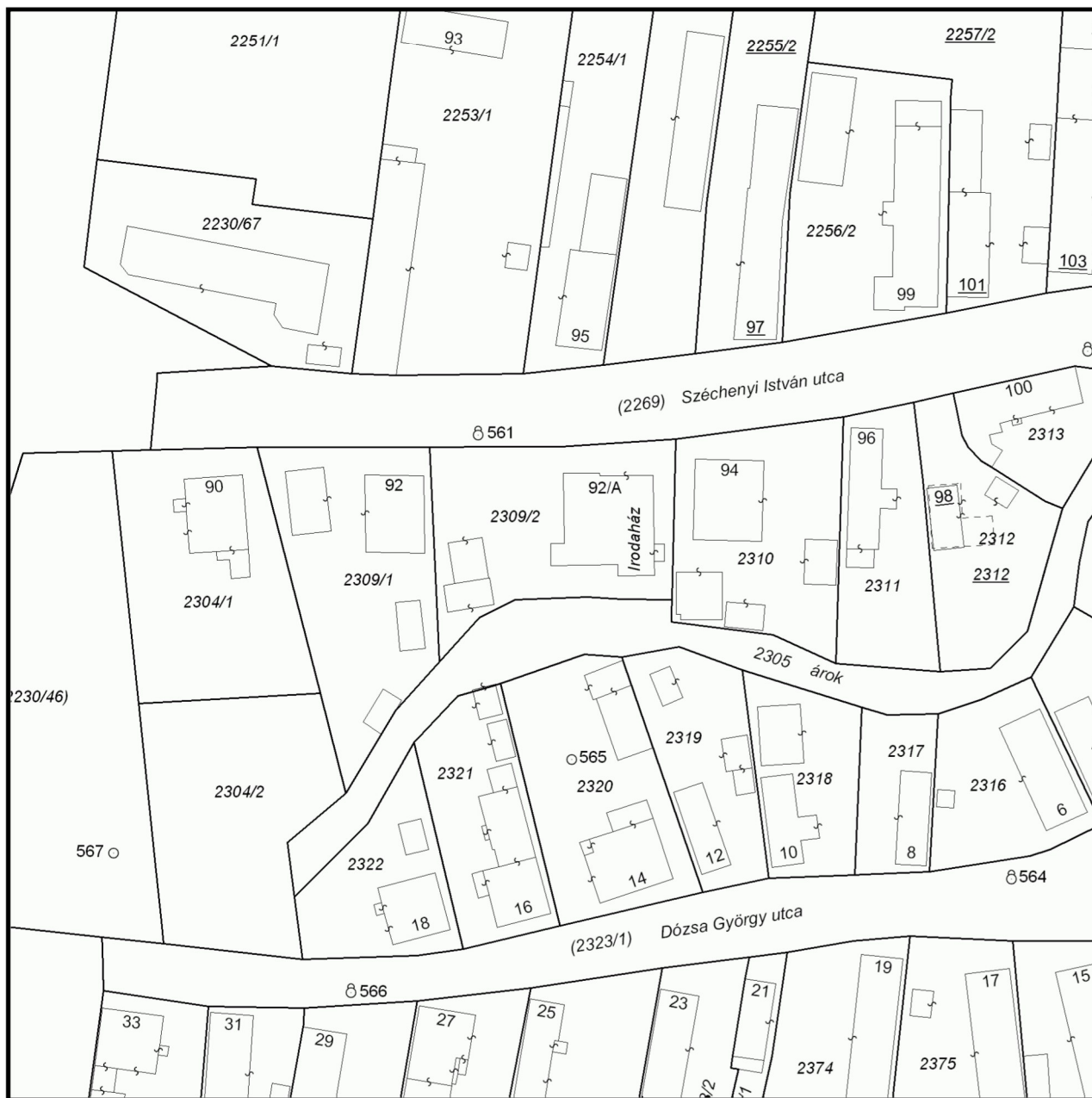
2025.07.18 08:26:48

Helyrajzi szám: KAZINCBARCIKA belterület 2309/2

Megrendelés szám: 7/711/2025

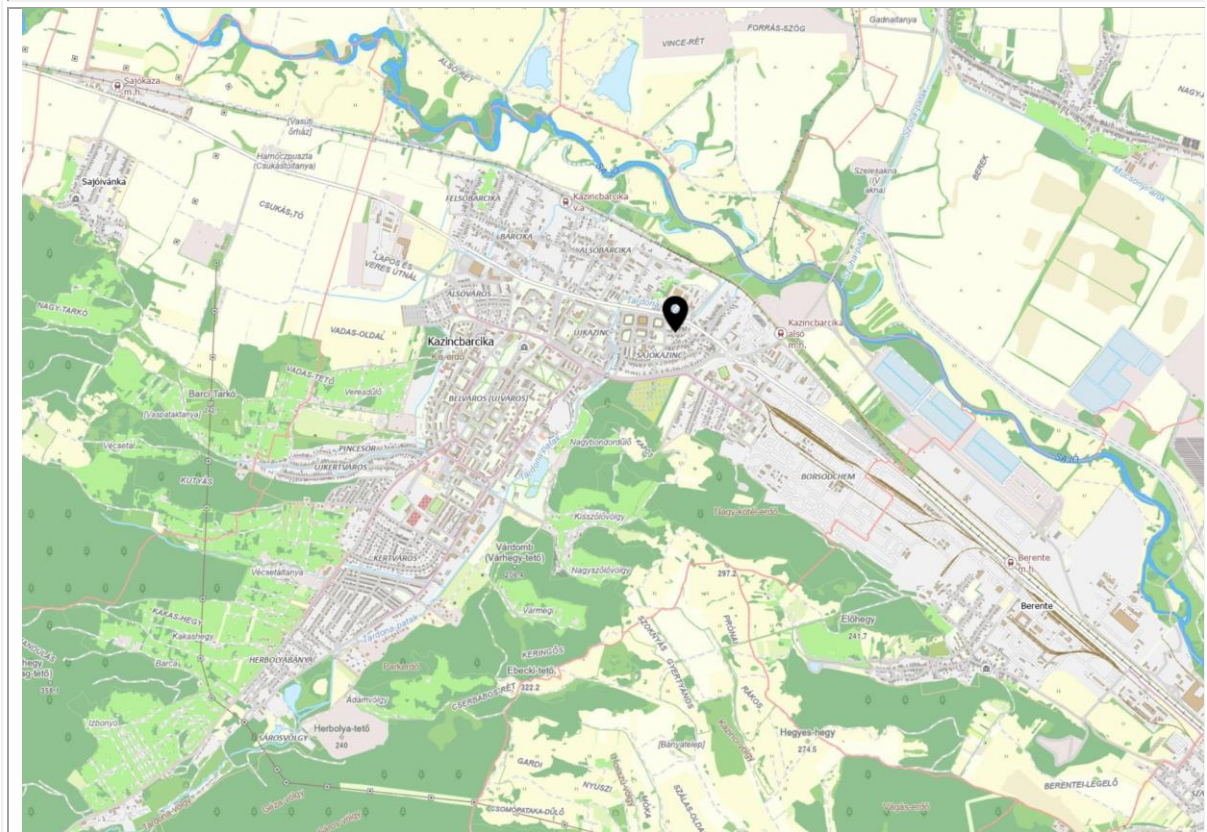
Méretarány: 1 : 1000

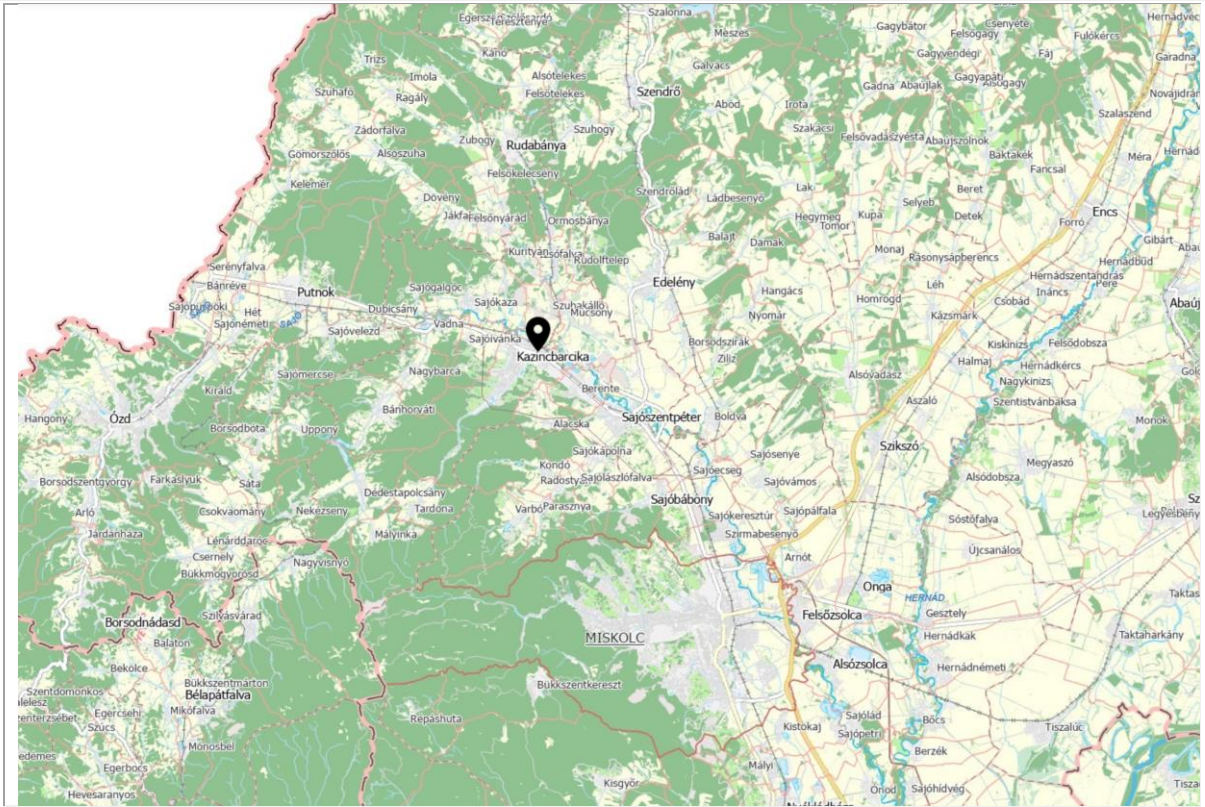
Térrajzsám: 27013980002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





FÖLDSZINT



EMELET



Helyiség megnevezése	Nettó alapterület (m ²)	Redukció (%)	Redukált alapterület (m ²)
3700 Kazincbarcika, Széchenyi utca 92/A.			
HRSZ: 2309/2.			
Földszint			
Közlekedő	16,24	100%	16,24
Iroda + teakonyha	29,73	100%	29,73
Iroda	16,41	100%	16,41
Tároló	27,84	100%	27,84
Tároló	18,40	100%	18,40
Iroda	18,03	100%	18,03
Iroda	22,94	100%	22,94
Vizesblokk	4,12	100%	4,12
Lépcsőház	4,85	100%	4,85
Összesen:	158,56		158,56
Emelet			
Közlekedő	8,35	100%	8,35
Közlekedő	17,12	100%	17,12
Iroda	29,60	100%	29,60
Iroda	28,05	100%	28,05
Tároló	16,69	100%	16,69
Iroda	24,57	100%	24,57
Konyha	18,03	100%	18,03
Tároló	4,11	100%	4,11
Közlekedő	8,26	100%	8,26
Tároló	5,35	100%	5,35
Tároló	3,26	100%	3,26
Összesen:	163,39		163,39
összesen:	321,95		321,95
Összes alapterület	322,00		322,00

Fénykép dokumentáció

3700 Kazincbarcika, Széchenyi út 92/A.

HRSZ: 2309/2.





Vizsgált ingatlan



Utcakép, környezet



Utcakép, környezet



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Garázsok



Földszint bejárata



Közlekedő



Közlekedő



Közlekedő



Iroda + teakonyha



Iroda + teakonyha



Iroda + teakonyha



Iroda + teakonyha



Iroda



Tároló



Vizesblokk



Vizesblokk



Lépcső az emeletre



Közlekedő



Közlekedő



Közlekedő



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Iroda



Tároló



Közlekedő



Közlekedő



Tároló



Konyha



Konyha



Konyha



Tároló



Tároló



Padfeljáró



Villanyóra - földszint



Villanyóra - emelet



Vízóra



Gázóra