

**Kazincbarcika, belterületén elhelyezkedő**

**1351/30 helyrajzi számú ingatlan**

**F O R G A L M I**

**ÉRTÉKBECSLÉSE**

A szakvélemény 12 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.

Készült: 2021. november 15-én, 3 példányban

Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő 1351/30 helyrajzi számú ingatlan  
**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

## TARTALOM

### 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

### 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 2.1. Az ingatlan adatai
- 2.2. Adatszolgáltatás
- 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása

### 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

- 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
- 3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése
- 3.3. A forgalmi érték meghatározása

### 4. MELLÉKLETEK

térképmásolat  
tulajdoni lap másolat  
szabályozási terv kivonat  
fotódokumentáció

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**Kazincbarcika Város Önkormányzata** (3701 Kazincbarcika, Fő tér 4.sz.)  
megbízásából elkészítettem a

**Kazincbarcika  
belterületi ingatlan  
( Hrsz.: 1351/30)**  
piaci forgalmi értékbecslését.

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan nettó becsült forgalmi értéke,*

*piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel*

**2.700.000,- Ft**

azaz

**kétmillióhétszázezer forint.**

### Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFA-t nem tartalmazza, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értéket a piaci összehasonlító módszer bemutatásával határoztam meg a 2021. október 20-i helyszíni szemle alapján, a 2021. november 15-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a Megbízó részére. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti el. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 90 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2021. november 15.



**Gombos Ágnes**  
szakértő

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Kazincbarcika, belterület
Tulajdonos:	Kazincbarcika Város Önkormányzata
Helyrajzi szám:	1351/30
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	beépítetlen terület
Terület:	700 m <sup>2</sup>
Terhelési bejegyzés:	nincs

### 2.2. Adatszolgáltatás

A tulajdonos az értékelés elkészítéséhez átadta:

- térképmásolat (2021.10.18.)
- tulajdoni lap másolat (2021.10.18.)
- szabályozási terv kivonat

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a helyszíni bejárás tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációt leellenőriztem, és azokat jónak találtam.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének bemutatása

#### Térség / régió/ bemutatása:



Az Észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km<sup>2</sup>, amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignitlepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik.

A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

#### Borsod-Abaúj-Zemplén megye bemutatása:

Főbb adatok:

**Terület: 7.247 km<sup>2</sup>**

**Lakónépesség száma: 692.771 fő**

**Népsűrűség: 97,9 fő/km<sup>2</sup>**

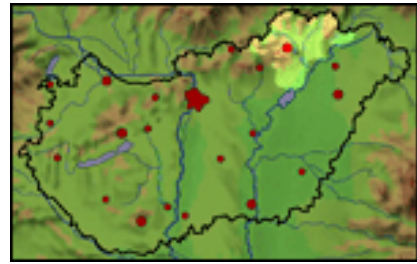
**Települések száma: 358**

**Székhelye: Miskolc**

**Főbb városok:** Sajószentpéter, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs

**Kistérségei:** Abaúj – Hegyközi, Bodroghözi, Edelényi, Encsi, Kazincbarcikai, Mezőcsáti, Mezőkövesdi, Miskolci, Ózdi, Sárospataki, Sátoraljaújhelyi, Szerencsi, Szikszói, Tiszaújvárosi és a Tokaji kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye az ország északkeleti részén helyezkedik el.



Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

**A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:**

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

**A település bemutatása:**

Régió: Észak Magyarország,

Megye: Borsod-Abaúj-Zemplén

Kistérség: Kazincbarcikai (32 településsel)

Rang: város

Területe: 36,64 km<sup>2</sup>

Lakosság száma (2018): 28 337 fő

Kazincbarcika Borsod-Abaúj-Zemplén megye harmadik legnépesebb városa. A Bükk-hegység északkeleti lábánál, a Sajó völgyében fekszik. 1947-ben közigazgatásilag összevont Sajókazinc és Barcika (mely a következő évben a Kazincbarcika nevet vette fel), valamint az építkezések által (1954) érintett Berente alkotta az új város vázát. Vegyipara Európa szerte jelentős.

A város kiemelkedő szerepet tölt be a régióban, gazdasági és ipari téren egyaránt. A helyi kis és középvállalatok, a környező településeken működő mezőgazdasági termelés, a közelmúltban átadott autópálya közelsége, valamint a régióba folyamatosan betelepülő multicégek kedvező hatása befolyásolja a környezet gazdasági helyzetét.

### 2.3.1. Az ingatlan környezetének leírása

A tárgyi ingatlan Kazincbarcika belterületén, a 26-os számú főúttól déli irányban, a város nyugati részén található, a TESCO áruház szomszédságában. Megközelítése az Alsóvárosi körútról lehetséges.

### 2.3.2. A telek leírása

A „beépítetlen terület” megnevezése az ingatlan nyilvántartásnak megfelelő, kerítetlen üres terület.

A téglalap alakú telek kötött talajú, megközelítőleg sík felszínnel rendelkezik. A telek hasznosítása a nyilvántartásnak megfelelő. A terület rendezett, gondozott, kerítetlen. Megközelítése szilárd burkolatú, aszfaltozott úton keresztül lehetséges, viszont közterületi kapcsolata nincs. A védőkorrallal ellátott út és a telek között árok húzódik. Az értékelt területet északi irányban a TESCO, délről az árok, nyugati irányból beépítetlen terület határolja.

**A telek területe: 962 m<sup>2</sup>.**

### 2.3.3. Területfejlesztési szabályozás

Kazincbarcika Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 22/2019. (IX.19.) önkormányzati rendelete az ingatlant beépítésre szánt területként hasznosítja, **Lke kertvárosi lakóterület övezeti előírással. Lke 44542**

A telek oldalhatáron álló módon építhető be 30 %-os mértékben, 5 m építménymagassággal.

## 25. §

### **Kertvárosias lakóterületek (Lke)**

/1/ A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

/2/ A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület

/3/ A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen elhelyezhető:

- a) Legfeljebb hatlakásos lakóépület
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
- c) sportépítmény
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdaság építmény

/4/ A kertvárosias lakóterület építési telkein kivételesen sem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás
- b) négynél több vendégszobát tartalmazó szálláshely szolgáltató épület

c) közösségi szórakoztató, kulturális épület

d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ezeket szállító járművek számára

e) termelő kertészeti építmény

/5/ Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magassággal létesíthető. Utcára teljesen zárt (áttörés nélküli) kerítés a kertvárosias utcakép biztosítása miatt nem építhető.

Az utcai kerítések legalább 50% - ban áttörtek legyenek. Élő zöld sövénykerítés az utcai kerítésnél is alkalmazható.

/6/ A kertvárosi lakóterületeken belül elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött.

Amennyiben a meglévő telek területe:

-Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m<sup>2</sup>

Legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy lakóépületben.

Melléképület csak főépülettel egybe építve létesíthető.

-Nagyobb, mint 500 m<sup>2</sup>, de kisebb, mint 800 m<sup>2</sup>

Legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

-Nagyobb, mint 800 m<sup>2</sup>

Legfeljebb négylakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépületben, azonban a lakásszám ekkor sem haladhatja meg a négy lakást.

- Nagyobb, mint 1200 m<sup>2</sup>

Legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két

lakóépületben, azonban a lakásszám ekkor sem haladhatja meg a hat lakást.

Az ingatlanon adottságaira tekintettel fejlesztési lehetőség adódik, de ehhez a megközelítés biztosítása szükséges.

### 3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel. A hitelbiztosítéki érték meghatározását 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletet írja elő.

A tartalmi és formai követelményeknél a PM rendeletben előírtakhoz tartottam magamat.

#### 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

*Piaci érték* definíciója a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél

- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

### 3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése

#### 3.2.1. A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.

#### 3.2.2. A hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszerei

*Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:*

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:



1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

*Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:*

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

*Költségalapú módszer:*

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell 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 alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

3.2.3. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

1. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben a ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;

b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

**A szakvélemény tartalmazza a következőket:**

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. az értékelő feladatának pontos meghatározását;
5. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
6. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
7. a használt fogalmak értelmezését;

8. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot;
9. azt az időpontot, amikor az ingatlan hitelbiztosítéki értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
10. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
11. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
12. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
13. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
14. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
15. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
16. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását;
17. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlan az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg;
18. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
19. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlan a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát;
20. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit;
21. az ingatlan jogi viszonyai, az építéshatósági előírások bemutatását, ideértve az ingatlan-nyilvántartáson belüli és az azon kívüli jogi tényeket, a vonatkozó építési szabályokat és várható változásukat;
22. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;
23. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgált mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását.
24. a szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat.
25. a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
  - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
  - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
  - az ingatlant bemutató fotó.

### **3.3. A forgalmi érték meghatározása**

#### **Ingatlanpiaci helyzet:**

A közelmúltban kialakult, az egész országra kiterjedő ingatlan ár emelkedés a város ingatlan piacára is jellemző. A kereslet hasonló ingatlanok iránt átlagos, aminek következtében az ingatlan értékesíthetősége átlagos időt vehet igénybe. A CSOK, a babváró program és a kedvező hitelfelvételi lehetőségek pozitív hatással vannak a város ingatlan piacára.

**3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

Az ingatlan területi elhelyezkedése, megközelítése jó. A városban hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon elvétve található. Értékcsökkentő a jelenlegi megközelíthetőség.

**3.3.2. Alkalmazott módszerek:**

Az ingatlan értékét a piaci módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

**3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:**

*Forrás: ingatkan.com*

megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 1351/30	Tardonai u. 35.	Új élet u.1.	Táncsics u. 36.
funkció	beépítetlen terület	telek	telek	telek
telek terület (m2)	<b>700</b>	1 150	1 479	2 120
értékesítési/kínálati ár (Ft)		8 500 000	11 500 000	9 540 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2021	2021	2021
ajánlat jellege		hirdetés	hirdetés	hirdetés
<i>hivatkozási szám ingatlan.com</i>		31 944 047	32 353 704	27872153
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		7 391	7 776	4 500
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
elhelyezkedés		rosszabb	jobb	jobb
környezet		jobb	jobb	jobb
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
<b>Korrektációs tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,95	0,95	0,95
elhelyezkedés		0,9	0,9	0,9
piaci kereslet		1	1	1
terület nagysága		1	1	1,1
vezeték jog		1	1	1
megközelíthetőség		0,8	0,8	0,8
településen belüli lévő fekvés		1	1	1
közmű		0,8	0,8	0,8
funkció		1	1,1	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m2)</i>		4 045	4 680	2 709
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m2)</i>	3 811			
<i>kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m2):</i>	3 811			
<b>Becsült érték (Ft):</b>	<b>2 667 795</b>			

Kazinccbarcika belterületén elhelyezkedő ingatlan

forgalmi értékbecslése / Hrsz.: 1351/30/

<b>Becsült érték kerekítve(Ft):</b>	<b>2 700 000</b>		
-------------------------------------	------------------	--	--

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan fajlagos becsült forgalmi értéke,  
piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel nettó

**2.700.000,- Ft**

azaz

**kétmillióhétszázezer forint.**

**Összehasonlító adatok bemutatása:**

**1.adat**

Eladó építési telek a Rózsadomb szomszédságában. Jelenleg családi kertként funkcionál, tele gyümölcsfával és szőlővel és pazar kilátással.

Előtetős pince, szerszámos és egy kisház található a telken, amit többször az év kertjének választottak az elmúlt években.

**2.adat**

A telek a Nitech szerszámbolt mögött található. Gazdaság területté lett nyilvánítva, ebből adódóan akár három szintes irodaház, raktár de még benzinkút is építhető rá. Sajnálatos módon egyedülálló családi ház nem. Ezért kerül eladásra.

**3.adat**

Táncsics M. utcában 2120 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.

Ezen értékelési bizonyítvány 3 példányban a piaci érték megállapítására készült.

Miskolc, 2021. november 15.

Az értékelési bizonyítványt készítette:



**G o m b o s Á g n e s**  
**szakértő**