

**Kazincbarcika,  
Herbolyai út 7/A.  
566/5 hrsz-ú  
„épület, udvar”**



**I N G A T L A N  
F O R G A L M I  
É R T É K B E C S L É S E**

A szakvélemény 12 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.  
Készült: 2014. május 8-án, 4 példányban.

---

**KAZINCBARCIKA, HERBOLYAI ÚT 7/A, 566/5 HRSZ-Ú  
„ÉPÜLET, UDVAR” INGATLAN**

**FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

**TARTALOM**

- 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**
  
- 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 piaci forgalmi érték ismertetése
  - 3.3. A forgalmi érték meghatározása
  
- 4. MELLÉKLETEK**
  - tulajdoni lap
  - szabályozási terv
  - fotók

## 1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<b>Megbízás adatai</b>	
Megbízó	TIMPANON INGATLANKEZELÉSI KFT.
Megbízó címe	3700 Kazincbarcika, Eszperantó u. 2.
<b>Ingatlan adatai</b>	
Ingatlan címe	Kazincbarcika, Herbolyai út 7/A.
Ingatlan megnevezése	épület, udvar
Ingatlan helyrajzi száma	566/5
Tulajdonos	JÉKI Ingatlan Kft.
Tulajdoni hányad	1/1
Telek területe	7 368 m <sup>2</sup>
Felépítmények száma	1 db (varroda)
Felépítmények alapterülete	1 593 m <sup>2</sup>
Jelenlegi funkció	használaton kívüli (korábban varroda)
Komfortfokozata	nem releváns
Közmű ellátottsága	ivóvíz, szennyvíz, elektromos energia, gázvezeték, telefon
<b>Értékelés adatai</b>	
Értékelés célja	Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító, költség alapú
Értékelés fordulónapja	2014.05.08.
Értékelés érvényessége	180 nap
Helyszíni szemle időpontja	2014.04.29.
Megállapított forgalmi érték	<b>90.200.000.-Ft</b> (Kilencvenmillió-kettőszázezer forint)
Megjegyzés	Az érték nem tartalmazza az ÁFA-t, kiürített, perigény és tehermentes állapotra vonatkozik, üres, s azonnal beköltözhető állapotot tételezett fel. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékbecslők, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosultak, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítik el. Az értékbecslők által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, az értékbecslők mindentől függetlenül állapították meg a fenti értéket. Jelen szakvélemény 4 példányban készült, melyből 3 pld. a megbízóé, 1 pld. az értékbecslőké.

Miskolc, 2014. május 8.

  
**Gombos Ágnes**  
ingatlanforgalmi szakértő  
isz. 2908

  
**Erki Zoltán**  
ingatlanvagyon-értékelő  
n.sz. 401

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	<b>Kazincbarcika, Herbolyai út 7/A</b>
Tulajdonos:	JÉKI Ingatlan Kft.
Tulajdoni hányad:	1/1
<b>Helyrajzi száma:</b>	<b>566/5</b>
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	épület, udvar
A telek nagysága:	7 368 m <sup>2</sup>

### 2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolatot

Az értékebecslés az általunk szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2014. április 29-i helyszíni szemle és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínen az átadott dokumentációkat leellenőriztük, és azokat jónak találtuk.

### Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonytal rendelkezik. Az értékelésnél a terhelési bejegyzéseket nem vettük figyelembe, az értékelés tehermentes állapotra vonatkozik.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése

#### A település bemutatása<sup>1</sup>

Kazincbarcika város Miskolctól kb. 20 km-re, a 26. sz főút mentén helyezkedik el, mely 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, mely városrész a közelmúltban önállósodott. A város 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.

#### Településen belüli elhelyezkedés

Az ingatlan a település DNy-i részén, vegyes övezetben helyezkedik el. Környezetében döntően lakóházak, helyezkednek el, de szomszédságában oktatási intézmények is találhatóak. Zavaró gazdasági tevékenységet nem folytatnak. Megközelítése - mely gépjárművel, tömegközlekedéssel és gyalogosan is jónak mondható - aszfalt burkolatú úton keresztül lehetséges.

---

<sup>1</sup> Forrás: [www.kazincbarcika.hu](http://www.kazincbarcika.hu)

## A telek bemutatása

A szabályos sokszög alakú telek kötött talajjal, döntően sík felszínnel rendelkezik. A telek utcafronti részéhez közel került elhelyezésre a varroda épület. Az épület körül burkolt út található. A beépítetlen részek zöld felülettel rendelkeznek. A telekre a K-i és a Ny-i végénél lévő kapun keresztül lehet bejutni. A telek körbekerített, acél oszlop + acél mező kerítéssel.

A telek területe: 7 368 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan a következő közműellátással rendelkezik:

- víz
- szennyvíz csatorna
- elektromos energia
- gázvezeték
- telefon

## Helyi építési szabályzat

A tárgyi ingatlan a Kazincbarcika Város Önkormányzatának 44 /2005 (XII.22.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat szerint:

**„Gksz” kereskedelmi szolgáltató területbe** tartozik.

Az övezetre vonatkozó korlátozások:

<b>megnevezés</b>	<b>előírás</b>
beépítési mód	szabadon álló
legnagyobb beépítettség	40 %
legkisebb kialakítható teleknagyság	2 000 m <sup>2</sup>
minimális zöldfelület arány	20 %
legnagyobb építménymagasság	7,5

Ezek alapján lehetséges az ingatlan további fejlesztése.

## Az épület bemutatása

### Iroda épület

Az 1999-ben, részben hagyományos technológiával készült, vb. pillérváz + téglá szerkezettel, monolit vb. födémmel, fél nyeregtetővel és trapézlemez héjazattal rendelkező varroda épület, alapincézetlen, mely az utcafronti résznél 2 szintes kialakítású. Az emeletre kétkarú, vasbeton szerkezetű lépcsőn keresztül lehet feljutni a varroda helyiség két szélső részéből. Az ablakok műanyag típusú, hőszigetelt kivitelűek, az ajtók acél anyagúak. A belső ajtók fa anyagúak. A tetőn lévő ablakok elektromos irányításúak. A teherforgalom számára az épület K-i részén készült rakodó helyiségben beépített emelő szerkezet található.

A földszinten található a csarnok jellegű varroda helyiség, irodák, raktárak, szociális helyiségek. Az emeleten öltözők, étkező, kazánház és vizes helyiségek kaptak helyet. A fűtést és a melegvíz ellátást gázüzemű kazánok biztosítják. A hőleadók radiátorok.

Az épületben a következő helyiségek kerülnek kialakításra:

Földszint

helyiség megnevezés	alapterület (m <sup>2</sup> )
szélfogó	6,48
porta	2,41
bemutató vitrin	0,83
előcsarnok	28,40
titkárság	28,23
igazgatói iroda	28,85
iroda	13,72
irattár	4,76
teakonyha	4,96
közlekedő	6,44
női mosdó	1,44
női wc	1,44
férfi modsó	1,44
férfi wc	1,44
motozó	2,28
lépcsőház	16,24
varroda	653,50
takarító szertár	2,40
gépraktár	34,77
karbantartó műhely	23,24
kompresszorház	16,68
művezetői iroda	7,84
lépcsőház	16,52
raktár	171,52
szabászat	61,91
technikai helyiség	17,26
szeméttároló	5,90
elektromos kapcsoló	8,68
belépő	10,41
nyitott rakodó	23,99 x 0,50 = 12,00
<b>Összesen:</b>	<b>(1203,98) 1191,99</b>

Emelet

helyiség megnevezés	alapterület (m <sup>2</sup> )
lépcsőház	16,80
közlekedő	94,50
szellőző gépház	14,62
kazánház	17,76
étkező	37,62
női wc	4,02
vizes blokk	12,76
előtér	1,70
öltöző	49,62
előtér	1,70
wc	1,74
párafogó előtér	1,30

mosdó-zuhanyzó	10,80
wc	1,30
előtér	1,70
wc	1,74
párafogó előtér	1,30
mosdó-zuhanyzó	10,8
wc	1,30
öltöző	49,62
előtér	1,95
lépcsőház	16,80
dohányozó	16,52
elsősegély hely	16,52
közlekedő	3,95
mosdó	1,35
wc	1,44
öltöző	7,18
mosdó-zuhanyzó	2,12
<b>Összesen:</b>	<b>400,53</b>

**Az épület hasznos alapterülete összesen:**

<b>földszint:</b>	<b>1191,99 ≈ 1192,00 m<sup>2</sup></b>
<b>emelet:</b>	<b>400,53 ≈ 401,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen:</b>	<b>1593,00 m<sup>2</sup></b>

Műszaki paraméterek:

Szerkezeti elemek	Alkalmazott anyagok
Függőleges teherhordó szerkezetek:	vb. pillérváz, Porotherm N+F téglá
Vízszintes teherhordó szerkezetek:	monolit vb.
Tetőszerkezet:	acél félnyeregterítő
Héjazat	trapézlemez
Nyílászárók:	homlokzaton: műanyag ablakok, acél bejárati ajtók, hőszigetelt kivitelben belül: fa ajtók
Felületképzések:	nemes vakolat
• homlokzaton	festés
• belső fal	kerámia, pvc, szőny.padró, ipari padló
• padlóburkolat	
Közműellátottság:	• víz
	• szennyvíz
	• elektromos energia
	• gázvezeték
	• telefon
Melegvíz ellátás:	kombi gázkazán
Fűtés:	kombi gázkazán + radiátor

### Műszaki leírás

Az épület anyaghasználata, kialakítása, megjelenése a mai kor igényeinek megfelelő, a funkció szerinti helyiségekkel és alaprajzi kapcsolattal.

### Funkcionális jellemzés:

A beépített alapterület, a helyiségek mérete, kapcsolata és elhelyezkedése lehetőséget adhat a jelenlegitől eltérő, más célú funkciónak megfelelő hasznosításra, de ahhoz a gazdaságos átalakítás vizsgálata szükséges. A jelenlegi funkciónak megfelelő kialakítású az ingatlan, mely jelenleg használaton kívüli.

## **3. ÉRTÉKKÉPZÉS**

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztuk, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

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

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

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

Az alkalmazott módszer leírása:

*Piaci érték* definíciója alapján 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 piaci forgalmi érték ismertetése**

A piaci forgalmi érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A piaci forgalmi érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

### ***Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

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

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

### ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

### **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.

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

#### **3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:**

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése és továbbfejleszthetősége értéknövelő tényező. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon jelenleg található. Az ingatlan jelenlegi funkció szerinti hasznosítására – jelen gazdasági helyzetre tekintettel - elvértve jelentkezik piaci kereslet. Az ingatlan szabályozási előírása több funkcióra ad lehetőséget a befektetői igények alakulása szerint, ahol teljes infrastruktúra rendelkezésre áll.

#### **3.3.2. Alkalmazott módszerek:**

**Az ingatlan értékét piaci összehasonlító és az újraelőállítási költség alapú módszer alkalmazásával közelítettük meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.**

A településen nem jellemző az ipari csarnokok bérleti piaca, ezért a hozamelvű értékelést nem alkalmazzuk.

#### **Ingotlanpiaci helyzet:**

Az elmúlt években kialakult, az egész országra kiterjedő gazdasági válság az ingatlanpiacot is érzékenyen érintette.

A kereslet az ingatlanpiac minden szegmensében radikálisan csökkent, amiben a banki hitelezői tevékenység visszaszorulása is nagy szerepet játszott. Kereslet és banki hitelek hiányában az ingatlanfejlesztői tevékenység is visszaesett. Ugyanakkor minden ingatlan típusnál megnőtt a kínálat. Az árak a keresletet meghaladó kínálat és részben a kényszereladások miatt is csökkentek. Emellett jelentősen megnőtt az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő. Az ingatlan keresettsége átlagos mértékűnek mondható.

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

Összehasonlító „gazdasági funkciójú” ingatlan adatok:

S. sz.	cím	év	épület (m <sup>2</sup> )	telek (m <sup>2</sup> )	kínálati ár	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	korrekció	korr. fajl. ár (Ft/m <sup>2</sup> )
1	Kazincbarcika	2014	361	5704	25 000 000 Ft	69 252 Ft	0,75	51 939 Ft
2	Kazincbarcika	2014	1444	4025	115 000 000 Ft	79 640 Ft	0,77	61 323 Ft
3	Kazincbarcika	2014	2454	5347	29 000 000 Ft	11 817 Ft		

Korrigált fajlagos átlagár: **56.631.- Ft/m<sup>2</sup>**

#### **Összehasonlító adatok elemzése:**

1. Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő, közepes állapotú, összközműves „telephely” ingatlan. A kínálati ár és az állapot miatt alkalmaztunk korrekciót.

2. Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő, közepes állapotú, összközműves „telephely” ingatlan. A kínálati ár és az állapot miatt alkalmaztunk korrekciót.
3. Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő, közepes állapotú, összközműves „telephely” ingatlan. Az ingatlan fajlagos értéke alulbecsült, ezért **nem alkalmazzuk az érték megállapításnál**, csupán bemutatás céljából szerepel.

**Érték megállapítás:**

Megnevezés	Érték
Átlagos fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	56 631
Összes hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	1 593
<b>Piaci alapú forgalmi érték</b>	<b>90 213 183 Ft</b>

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,*

*piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve*

**90.200.000,- Ft**

azaz

**kilencvenmillió - kettőszázezer forint.**

**3.3.4 Az ingatlan költség alapú értékelése:**

Az ingatlan értékét újraelőállítási költséggel is meg lehet meghatározni. Az adatok a Business Media Magyarország Kft. Baudata Divízió és az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) adatszolgáltatásaiból és korábbi szakértői munkáinkból vettük.

Összehasonlító adatok építési telekhez:

S. SZ.	cím	év	telek (m <sup>2</sup> )	kínálati ár	fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	korrekció	korr.fajl. ár (Ft/m <sup>2</sup> )
1	Kazincbarcika	2014	5138	18 000 000 Ft	3 503 Ft	0,80	2 803 Ft
2	Kazincbarcika	2014	1182	9 000 000 Ft	7 614 Ft	0,85	6 472 Ft

Korrigált fajlagos átlagár: **4.637.- Ft/m<sup>2</sup>**

**Összehasonlító adatok elemzése:**

1. Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő, összközműves építési telek ingatlan. A kínálati ár és teleknagyság miatt alkalmaztunk korrekciót.
2. Kazincbarcika belterületén elhelyezkedő, összközműves építési telek ingatlan. A kínálati ár és teleknagyság miatt alkalmaztunk korrekciót.

A „Csarnok” épület értéke:

Épület értéke: 165.000.- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA

A B-A-Z Megyére vonatkozó korrekció: 98,98%

Megyén belüli elhelyezkedésre vonatkozó korrekció: 90,00%

Műszaki állapotra vonatkozó korrekció: 90,00%

Módosított érték: 165.000,- Ft/m<sup>2</sup> x 0,9898 x 0,90 x 0,90 = 132.287,- Ft/m<sup>2</sup>

**Érték megállapítás:**

Megnevezés	Érték Csarnok épület	Érték Telek
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	132 287	4 637
Terület (m <sup>2</sup> )	1 593	7 368
<b>Költség alapú forgalmi érték (Ft)</b>	<b>210 733 191</b>	<b>34 165 416</b>
<b>Összesen (Ft)</b>	<b>244 898 607</b>	

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,

újraelőállítási költség alapú módszerrel kerekítve

**244.900.000,- Ft**

azaz

**kettőszáznegyvennégy millió - kilencszázezer forint.**

### **3.3.5. Az ingatlan végső értékének meghatározása:**

Figyelemmel az ingatlan elhelyezkedésére, a folyamatban lévő fejlesztésekre, műszaki állapotára, annak az eredeti, s a jövőben választható funkcióira, a hasonló méretű ingatlanok jelenlegi gazdasági helyzet miatti visszafogott piaci keresettségére, az értékbecslés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának az üres, valamint per, igény és tehermentes állapotára vonatkozó forgalmi értékét **a piaci összehasonlító adatokon alapú módszerrel javasoljuk elfogadni. Ezek alapján az érékelt ingatlan értéke:**

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értéke,*

*piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve*

**90.200.000,- Ft**

azaz

**kilencvenmillió - kettőszázezer forint.**

Ennek az értékelési bizonyítványnak sem az egészét, sem bármelyik részét, se, a rá való hivatkozást nem szabad szerepeltetni semmiféle publikálásra szánt iratban, körlevélben vagy nyilatkozatban és egyéb módon sem szabad nyilvánosságra hozni anélkül, hogy az értékelők ehhez előzetesen írásban hozzájárultak volna, jóváhagyva azt a formát és szöveggörnyezetet, melyben megjelenhet.

Ezen értékelési bizonyítvány 4 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adjuk meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztük. Az értékelés csak külső szemrevételezés alapján történt. Az értékelési szakvélemény - mely egyben javaslat a tárgyi ingatlan forgalmi értékére - az ingatlanpiachoz kapcsolódó feltevéseken alapul. A piac megméréstetése után fent tartjuk a jogunkat a forgalmi érték módosítására.

M i s k o l c , 2014. május 8.



**Gombos Ágnes**  
ingatlanforgalmi szakértő  
isz. 2908



**Erki Zoltán**  
ingatlanvagyon értékelő  
n.sz. 401