

**FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS:**

Értéknövelő tényezők: - Eltérő hasznosítási lehetőség  
 - Térség közművesítettsége magas fokú  
 - Telekkiegészítésként, értéknövelő hatású

Értékcsökkentő tényezők: - Központtól kissé távolabbi fekvésű,  
 - Szűk keresztmetszetű utcáról közelíthető meg

Összehasonlító adatok földterületre:

Helyszín	terület m2	Közmű	ajánlati ár Ft	redukciós szorzó	fajlagos érték Ft/m2
Felnémet, iskola melletti	570	utcában	9 000 000	1,00	15 789
Almagyar városrész	628	utcában	13 000 000	0,90	18 631
Almagyar városrész	794	utcában	15 000 000	0,90	17 003
Almagyar városrész	771	utcában	15 000 000	0,90	17 510
Bükksétány területén	1 014	gáz, víz	18 000 000	0,85	15 089
<b>Átlagos forgalmi érték</b>					16 804
<b>József A. út telekkiegészítésre szánt területre jellemzően</b>					
korrekciós szorzó	kínálati ár		-5%		kor. fajl. érték
viszonyított területi arányok			20%		
építési telek kiegészítésére alkalmas			20%		
korrekciós szorzó:			35%		
Javasolt fajlagos érték Ft/m2:					24 220
	m2			forgalmi érték	kerekítve
<b>Telekkiegészítésre szánt terület</b>					
hrs. 534 ingatlanra	54,16			1 311 755	<b>1 312 000</b>
<b>Az ingatlan fajlagos értéke Ft/m2</b>					<b>24 225 Ft</b>

**V. ÖSSZEGZÉS:**

A helyi adottságok mérlegelésével, az értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével az ingatlanrész:

**forgalmi értéke: 1.312.000,- Ft**

**fajlagos értéke 24.225,- Ft/m2**

azaz: Huszonnégyezer-kétszázhuszonkettő forint/négyzetméter összegben állapítom meg.

Eger, 2022. 05. 12.

Matina Ferenc  
 ingatlanvagyon-értékelő