

**Az 5435 Martfű, Gesztenye sor 1. szám alatti ingatlan**

**Hrsz.: 792**

**Piaci Forgalmi Értékelése**

---



**Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő**

**Tel.: 06203353305**

**Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021**

**Kelt.: 2023. 08. 01.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

**Az ingatlan címe:** 5435 Martfű, Gesztenye sor 1.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 792

**Az értékelés célja:** Piaci forgalmi érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

**Az ingatlan rövid jellemzése:**

A vizsgált ingatlan a Jász-Nagykun-Szolnok megyében található Martfű városában helyezkedik el.

A település az Alföld középső, a régió nyugati és a megye délnyugati részén található.

Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik.

A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton felé biztosít összeköttetést. A városon áthalad a MÁV 130-as számú Szolnok–Hódmezővásárhely–Makó-vasútvonala.

A városban 4 nagy meghatározó ipari létesítmény található: a Tisza Cipógyár, a Martfűi Sörgyár, a Bunge növényolajgyár és a Tisza Cipó Zrt.



/Forrás: wikipedia.hu/



**A vizsgált ingatlan ipari környezetben található, kiépített infrastruktúrával körülvett önálló épület, amely jelenlegi funkciója, „irodaház”**

**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***16.852.000 Ft, azaz tizenhatmillió-nyolcszázötvenkétezer***

***HUF***

---

**Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2023.11.01-ig érvényes.

**A helyszíni szemle időpontja:** 2023.07.29.

**Az értékelés fordulónapja:** 2023.08.01.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2023.08.01.



# Tartalomjegyzék

**1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei**

**2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása**

**2.1 Forgalmi érték fogalma**

**2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

**3 Az értékelés célja és módszere**

**4 Az ingatlan leírása**

**4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

**4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása**

**4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája**

**5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

**5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés**

**5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**

**6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

**Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap**

## **1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:**

Megrendelő neve: A.D. Mérnöki Iroda Kft.

Megrendelő címe: 5435 Martfű Gesztenye sor 1/a.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízta Szabó Edit Megbízottat a 792 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5435 Martfű, Gesztenye sor 1. szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

## **2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása**

### **2.1 Forgalmi érték fogalma:**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

### **2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár ( a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik
- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik

- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1 Alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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 szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

#### 2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### 3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4 Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság

- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

#### 6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

### 3 Az értékelés célja és módszere

#### **Az értékelés célja:**

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

#### **Az értékelés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.



A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

## **4 Az Ingatlan leírása**

### **4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 792

Az ingatlan megnevezése: Kivett irodaház, udvar

Az ingatlan címe: 5435 Martfű, Gesztenye sor 1.

Alapterület: 184 m<sup>2</sup>

Ház-Nyilván-Szobok Városi Közműhivatal  
 Szobok 5001, Ostoros 1/a. PCB

Oldal: 1/1

**E-biteles tulajdoni lap-szerke működés**

Megrendelés szám: 12156026/2023

2023.07.25

Sektor: 33

**MARTFŐ**

Belevétel: 792 helyrajzi szám

5415 MARTFŐ Önkormányt sor I. "Földérvizsgáló alatt"		<b>MLÉSZ</b>	
1. Az ingatlan adatai:		terület:	kat.t.jöv. alosztály adatsz
albérlési adatai	min.n	ha m2	k.f.ill. ter. kat.jöv
művelési ág/élvett megnevezés/			ha m2 k.f.ill
Elvett terület, udvar	0	184	0,00
	<b>MLÉSZ</b>		
6. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érvényes idő: 47324/2001.09.28			
jogtul: adószóval			
jogállás: tulajdonos			
név: A.D. MÉRSŐI ÉRŐKA EFT.			
cim: 5475 MARTFŐ Önkormányt sor I/a.			
törzsszám: 11504177			
<b>MLÉSZ</b>			
3. bejegyző határozat, érvényes idő: 42156/2003.05.22			
Önköltséges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térszervezés és terület változás átmenetese.			
<b>MLÉSZ</b>			
6. bejegyző határozat, érvényes idő: 48726/2/2012.11.07			
Önköltséges bejegyzés az ingatlan címének javítása.			
<b>MLÉSZ</b>			
7. bejegyző határozat, érvényes idő: 34883/2002.02.17			
érvényes határozat: 1217/1994.02.02			
Egyéb építészeti köztérítés			
33 m magasságig. /MÉRSŐ Város Önkormánytja/.			
jogtul:			
név: ANTERRO HUNGÁRIA EFT.			
cim : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort ut 2			
<b>MLÉSZ</b>			
Az E-biteles tulajdoni lap működés tartalmaz a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle működés a fennálló bejegyzéseket, a teljes működés valamilyen bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum közzététel nem mindegyik biteles Bizonyító Aréjé dokumentumnak.			
<b>TULAJDONILAP VÉGE</b>			

**4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:**

A vizsgált ingatlan közműves: villany, szennyvíz közmű

**Vízellátás:**

**Termálvízzel megoldott**

**Szennyvíz:**

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz

**Áramellátás:**

1 fázisú mérőn keresztül történik, alumínium vezetékrendszer.

**Csapadécsatorna:**

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

**Fűtési rendszer:**

A fűtést radiátor hőleadókkal a szomszédos gyár rendszere szolgáltatja.

A felépítmény 1 db hűtő-fűtő klíma berendezéssel ellátott.

**Meleg víz ellátás:**

Hajdú vízmelegítő

**4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:**

A vizsgált ingatlan önálló iroda épület és a hozzá tartozó 184 m<sup>2</sup>-es udvar/telek.

Környezete rendezett, térkövezett , tiszta.

A vizsgált felépítmény 1 szinten épült, hagyományos építési módban. Riasztó rendszerrel ellátott.

- Alapozás: beton
- Függőleges tartószerkezet: tégl (közfalak téglából)
- Vízszintes tartószerkezet: vasbeton
- Tetőszerkezet: lapos tető, bitumenes szigetelés
- Külső nyílászárók: műanyag tokos hőszigetelt kültéri bejárati ajtó, illetve fa tokos hagyományos szigetelés nélküli üvegbetétes ablakok
- Belső burkolatok: linoleum, szalagparketta padló, illetve hideg kerámia a vizes blokkokban, falakon diszperzites fedés, illetve hideg kerámia a vizes blokkokban.

A vizsgált felépítmény külső burkolata vakolat, illetve kőporos sárgára festett homlokzat. Lábazat sűrke színű.

A homlokzat fedése korához képest megfelelő állapotban található, leválások, elszíneződések nem jellemzők.

Nettó alapterület: 45,5 m<sup>2</sup>, Helyiséglista:

Megnevezés	Alapterület
1. iroda	12,4 m <sup>2</sup>
2. iroda	27,4 m <sup>2</sup>
3. előtér	2,114 m <sup>2</sup>
4. konyha	1,915 m <sup>2</sup>

5. wc	1,699 m2
Összesen	45,5 m2

A vizsgált ingatlan általános szerkezeti, műszaki , esztétikai állapota:

MEGFELELŐ/FELÚJÍTANDÓ/FELÚJÍTANDÓ

---

**a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján.**

## **5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

### **5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana**

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (iroda) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket ( akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas ( ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Martfű és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított ( ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

## **5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„ 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.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból( az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” ( a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor ( a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre ( ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

**Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.**

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	34.200.000	28.900.000	10.700.000	19.600.000	39.950.000
Netto belterület m2	102	72	28	55	110
Fajlagos vételár Ft/m2	335.119	<b>401.110</b>	383.119	355.950	363.270
Korrekción %	10	0	-10	0	5
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	368.630	401.110	344.807	355.950	381.433

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

**Átlagos korrigált fajlagos Érték: 370.386 - Ft /m2**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



## **A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke**

Az 5435 Martfű Gesztenye sor 1. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**16.852.000 Ft, azaz tizenhatmillió-nyolcszázötvenkétezer**

**HUF**

---

Összeben határozom meg.

### **6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- Általános alapfeltételek:

A vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyone értékének megállapítása szemrevételezés, illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékebecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékebecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékebecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetőek, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

**Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.**

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik .Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.

Az értékelt ingatlan alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értébecslői nyilatkozat

Értébecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2023. 08. 01.

Szabó Edit

