



Liquid 2008 Vagyontértékelő Szakiroda

H-2314 Halásztelek
Kisgyár utca 92/d
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Nyilv. Szám: 34888481
Adósz: 66422545133
Iktatószám: LIQ-213

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

2083 Solymár, Belterület



szerű alatti

3537 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2019. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Solymár Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2083 Solymár, József Attila u. 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Iktatószám	: LIQ-213
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2083 Solymár
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 3537
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete	: 1 487 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 1 487 m ²
Övezeti besorolás	: kertvárosi lakó
Beépíthetőség	: 25%
Közművesítettség	: telken belül nincs közmű, utcáról beköthető

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2019. augusztus 7.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 26 900 000 Ft
azaz	Huszonhatmillió-kilencszázezer Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR

Az ingatlan fajlagos m2 ára	: 18 100 Ft
azaz	Tizennyolcezer-egyszáz Ft .

Készült: 2 db eredeti példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

Budapest, 2019. augusztus 12.

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Solymár Nagyközség Önkormányzata**
A Megbízó megbízta a **Liquid 2008' Vagyoneértékelő Szakiroda Lakatos Ferenc e.v.-t, (2314 Halásztelek, Kisgyár utca 92/d.)** az alábbi ingatlan értékelésével:
2083 Solymár, Belterület Hrsz: 3537

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Értékelés célja: piaci érték meghatározása jelen állapot szerint.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2083 Solymár, Belterület
Ingatlan címe (természetbeni):	2083 Solymár, Belterület
Helyrajzi száma:	3537
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti mérete :	1 487 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	1 487 m ²
Tulajdonviszony:	Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Nincs.

Megjegyzés:

Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Solymár nagyközség, dinamikusan fejlődő település. Az idei évben a beruházások erősödnek és a telek értéke is felfelé mozog. Az ingatlanok értéknövekedése infláció feletti, az ipari hasznosítású telkek piaca a gazdasági beruházások növekedésével élénkül. Az eladhatóság feltételezhetően 180 napon belüli. Hosszútávon értéktartás a legvalószínűbb.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Solymár nagyközség Pest megyében, a pilisvörösvári járásban, a budapesti agglomerációban található. A település tömegközlekedési járatokkal közvetlenül megközelíthető Budapest II., III. és XIII. kerületéből is, a BKV 7 (köztük 1 éjszakai), illetve a Volánbusz 3 buszjáratával, illetve vonattal a Nyugati pályaudvar felől. Autóval pedig a 10-es útról érhető el legkönnyebben.

A vizsgált ingatlan a Solymárt Pilisszentivánnal összekötő országútról nyíló Hold utca és Golgota utca közötti részen fekszik, a Szél-hegy dél-nyugati oldalán. A környék a Terstyánszky utca felé eső oldala már majdnem teljesen beépült, a közvetlen közelben két élelmiszer-áruház is található (Aldi, Spar). A nyugati és az északi hegyláb telkein ma is főként nyaralók találhatók, szórványos mezőgazdasági (állattartási) hasznosítással.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	kertvárosi lakó	Lke-O-2
Beépíthetősége:	25%	
Településen belüli elhelyezkedése:	Solymár	
Beépítettség:	beépítetlen	
Tájolás/lejtésvizonyok:	Ny-i utcafronti tájolású, enyhén lejtős terep	
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz
	<input type="checkbox"/> Metró	<input type="checkbox"/> Trolibusz
	<input checked="" type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Fogaskerekű
		<input type="checkbox"/> Villamos
		<input type="checkbox"/> Hév
		<input type="checkbox"/> Komp
Kerítettség:	kerített	
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető	

4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A teleknek a Hold utca felől is, és a Golgota utca felől is van bejárata. A telek minden oldalról drótkerítéssel határolt, közművek nincsenek kiépítve, ezek az utcáról beköthetőek. Felszíne enyhén lejtős, alakja téglalap alakú. Az ingatlan területén egy faház is látható, ez a terület gondozott, a hátsó részen elburjánzott növényzet van. A telekre a szomszédos 3536 hrsz-ú ingatlan rálóg, építési és használatbavételi engedélyt a tulajdonos kizárólag a tulajdonában lévő ingatlanra kapott, viszont a használatbavételi engedély kiadása után történt az épületfeltüntetése a természetbeni állapotnak megfelelően.

Az övezeti besorolása Lke-O-2 Kertvárosias lakóterület. A legkisebb kialakítható telek területe 550 m², legkisebb telekszélesség 14 m, legnagyobb beépíthetősége 25%, terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, legnagyobb épületmagasság 5 m, legkisebb zöldfelületi aránya 50%, beépítés módja oldalhatáron álló.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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 becslés. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak. öröklások. telkek. stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza 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 jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (5 és 10 éves magyar államkötvény átlaghozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat. $2,9\%+1,5-4,0\%+1,5\%+1,0\%=6,9\%$, kerekítve 7,0% (lakások)-7,5-9,5% (egyéb). (2019. II. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási 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.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	2083 Solymár, Belterület Hrsz: 3537	Solymár, Szél-hegy	Solymár, Terstyánszky	Solymár, Nádas
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m ²)	1 487	1 385	1 400	1 214
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		26 000 000	32 000 000	37 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2019	2019	2019
fajlagos alapár (Ft/m ²)		18 773	22 857	30 478
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		16 895	20 571	27 430

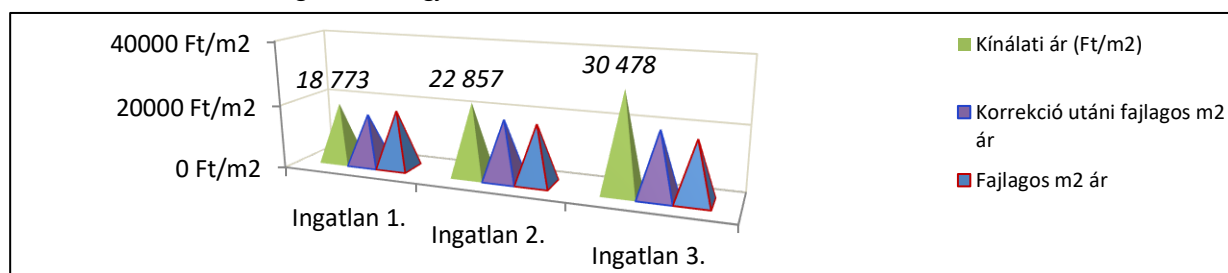
Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Szél-hegyen, belterületi, sík panorámás építési telek, 25 %-os beépíthetőséggel, közművek a telek előtt. Ingatlan.com/28695128
2. adat:	belterületi, sík, mellékutcában lévő építési telek, Ikerház építésére is alkalmas, 25 %-os beépíthetőséggel, közművek telek előtt. Ingatlan.com/22757761
3. adat:	25%-ig beépíthető, panorámás, központi fekvésű sík építési telek, közművek a telek előtt. Ingatlan.com/27965543
Adatok forrása, dátuma:	internetes adatbázis, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Alternatív hasznosíthatóság	eltérő övezet	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	meglévő felépítmény	0%	0%	0%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	-5%	-10%
Telekadottságok:	telek alakja	0%	0%	-10%
Telekadottságok:	eltérő méret	0%	0%	-3%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Jogi helyzet:	szomszédos épület egy része átlóg	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-5%	-10%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		16 051	18 514	19 750
Átlagár kerekítve:		18 100		
Ingatlan értéke kerekítve:		26 900 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



5.4. Maradványérték számítás kivett építési terület értékének becsléséhez				
5.4.1. Adatok:				
1.1.	Földterület mérete:		1 487	m ²
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		700	m ²
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1	db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		150	m ²
1.2.	Beépíthetőség:		25	%
1.3.	Br. szintterületi mutató:	n.a.		
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		372	m ²
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		372	m ²
1.5.	Nettó terület számítás:		323	m ²
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		323	m ²
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		385 000	Ft/m ²
5.4.2. Bevételek:				
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		124 455 435	Ft
Bevételek összesen:			124 455 435	Ft
5.4.3. Költségek:				
3.1.	Bontási költség:		150 000	Ft
	a.	bontandó épület térfogata:	50	légm ³
	b.	fajlagos bontási költség:	3 000	Ft/légm ³
Fejlesztési költségek				
3.2.		Építési költségek		
		- fajlagos építési költség:	225 000	Ft/m ²
		- alapterület:	372	m ²
		a. Építési költség:	83 643 750	Ft
	b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	1 254 656 Ft
	c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):	900 000	Ft
	d.	Közműfejlesztés:	400 000	Ft
3.3.	Egyéb költségek			
	a.	Menedzsment költsége:	1,0%	836 438 Ft
	b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	3 345 750 Ft
	c.	Tartalékképzés:	3,0%	2 509 313 Ft
	d.	Elvárt nyereség:	5,0%	4 182 188 Ft
Költségek összesen:			97 222 094	Ft
Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):			27 200 000	Ft

Megjegyzés:

A vizsgált építési telek maradványérték számításánál feltételeztük, hogy:

- a terület a HÉSZ-ben előírt min. méretű telkekre osztható
- a közművek elérhetőek, és extra fejlesztési költségeket nem igényelnek
- a terület még rendelkezik építési potenciállal
- számításainkban egy feltételezett alapterületű átlagos kivitelezésű ingatlan építésével számoltunk
- a maradványértéket ellenőrzésképpen számítottuk ki, konkrét fejlesztések, vagy meglévő tervek alapján a számítás eredménye jelentősen eltérhet az itt becsült értéktől, ilyenkor új számítás javasolt.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, és alulértékelést eredményezhet, ezért ezzel a módszerrel nem számoltunk.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	26 900 000 Ft	100%	26 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	27 200 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	26 900 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

26 900 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-kilencszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **Liquid 2008 Vagyoneértékelő Szakiroda** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően 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;

3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.