



Liquid 2008 Vagyoneertekelo Szakiroda

H-2314 Halasztelek  
Kisgyar utca 92/d  
(70) 941-64-93  
[www.ertekbecslesek.com](http://www.ertekbecslesek.com)  
[info@ertekbecslesek.com](mailto:info@ertekbecslesek.com)  
Nyilv. Szám: 34888481  
Adósz: 66422545133  
Iktatószám: LIQ-247

---

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

---

2083 Solymár, Belterület



sám alatti

4071/1 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

---

Budapest, 2020. február

---

## 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-247
Település (ir. szám, város, kerület)	: 2083 Solymár
Utca, házszám	: Belterület
Hrsz:	: 4071/1
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 árveréshez

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

A telek mérete	: 2 673 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	: gazdasági terület (ipari)
Beépíthetőség	: 40%
Közművesítettség	: nincs

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és maradványérték elvű módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2020. február 10.
Értékelés érvényessége	: 180 nap

**MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK**

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: <b>33 900 000 Ft</b>
	azaz <b>Harminchárommillió-kilencszázezer- Ft .</b>
Az ingatlan likvidációs értéke*	: <b>27 120 000 Ft</b>
	azaz <b>Huszonhétmillió-egyszázhuszezer- Ft .</b>

Készült: 2 db eredeti példányban.

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

\* A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 80%-ában határoztunk meg.

Budapest, 2020. február 13.

**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: 4071/1**

## 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 árveréshez 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:	4071/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti mérete :	2 673 m <sup>2</sup>
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	2 673 m <sup>2</sup>

Tulajdonviszony: Solymár Nagyközség Önkormányzata 1/1

Széljegy tartalma: Nincs.

Bejegyzett terhek és jogok: Önálló szöveges bejegyzés a Solymár 4071 helyrajzi számú ingatlant megosztottam és kialakítottam a Solymár 4071/1, 4071/3 helyrajzi számú ingatlant a 680/2012, E-59/2012 számú záradékolt vázrajz alapján.

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

A szomszédos települések dél felől indulva Remeteszőlős, délnyugatról Nagykovácsi, nyugatról-északnyugatról Pilisszentiván, északról Pilisvörösvár, északkeleti irányból Pilisborosjenő és Üröm, keletről Budapest III. kerülete, délkeletről pedig a II. kerület. Az ingatlan Solymár belterületén, a 10-es út melletti gazdasági övezetben fekszik. Környezetében az Auchan hipermarket áll, melynek köszönhetően nagy az átmenő forgalom a környéken.

Az ingatlan szilárd burkolatú útról megközelíthető. Településen belül jó elhelyezkedésű, infrastrukturális ellátottsága átlagos.

Tömegközlekedési ellátást a busziárat biztosít. amelv az ingatlantól kb. 300 méterre helyezkedik el.

### 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: gazdasági terület (ipari) Gksz-1

Beépíthetősége: 40%

Településen belüli elhelyezkedése: Solymár belterülete

Beépítettség: beépítetlen

Tájolás/lejtésvizonyok: Ny-i utcafronti tájolású, lejtős terep

Megközelíthetősége:

<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos
<input type="checkbox"/> Metró	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Hév
<input checked="" type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Fogaskerekű	<input type="checkbox"/> Komp

Kerítettség: kerítetlen

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

### 4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

Ezt a telket már legutóbb is néztük, azóta nem változott semmi. A keleti és az északi oldalán lejtős részüvel rendelkezik, itt közutak határolják, a déli oldalon csatorna, a nyugatin a 4070/2 és a 4070/3 HRSZ. Területének megközelítése még gyalogosan is nehézkes, gépjárművel csak szomszédos HRSZ-ek felől.

A telek GKSZ 1 övezeti besorolású, amely szabadon álló beépíthetőséggel 40% maximális beépíthetőség mellett, 8,0m épület magasságot engedélyez.

## 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 becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, 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). (2020. I. 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: 4071/1	Solymár, belterület	Pilisvörösvár, belterület	Solymár, belterület
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m <sup>2</sup> )	2 673	2 904	4 400	4 300
kínálat K /tényleg.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		53 900 000	52 000 000	55 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2020	2020	2019
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		18 561	11 818	13 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		16 705	10 636	13 000

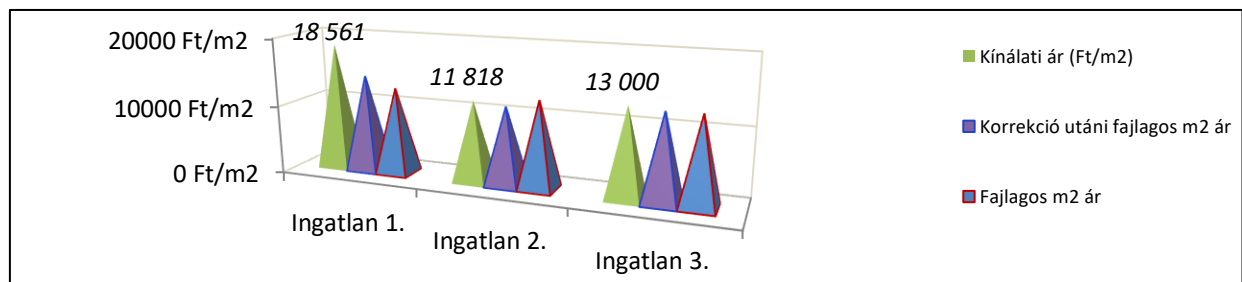
#### Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	GKSZ-1-es besorolású kereskedelmi szolgáltató gazdasági telek, beépíthetősége 40%, közművek az utcában. Ingatlan.com/29999930
2. adat:	ipari és kereskedelmi, rendkívül frekvenciált területen elhelyezkedő, szabályos alakú, részben elkerített, osztatlan közös tulajdonú. GIP 40%-ig beépíthető.
3. adat:	GKSZ-1-es besorolású kereskedelmi szolgáltató gazdasági telek, beépíthetősége 40%, közművek az utcában. Saját adatbázis
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%
Telekadottságok:	telek lejtésviszonyai	-3%	-3%	-3%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-10%	10%	0%
Telekadottságok:	telek alakja	-2%	-2%	-2%
Telekadottságok:	telek mérete	0%	2%	2%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-15%</b>	<b>7%</b>	<b>-3%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		14 199	11 381	12 610
<b>Átlagár kerekítve:</b>		<b>12 700</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>33 900 000 Ft</b>		

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:		2 673	m <sup>2</sup>
1.1.1	Min. telekterület a HÉSZ szerint		2 000	m <sup>2</sup>
1.1.2	A földterületből kialakítható telkek száma		1	db
1.1.3	Egyéb terület (utak, járdák)		350	m <sup>2</sup>
1.2.	Beépíthetőség:		40	%
1.3.	Br. szintterületi mutató:	n.a.		
1.3.1	Maximális beépíthető bruttó terület:		1 069	m <sup>2</sup>
1.4.	Számításban figyelembe vett bruttó terület:		1 069	m <sup>2</sup>
1.5.	Nettó terület számítás:		930	m <sup>2</sup>
1.6.	Értékesíthető felépítmény összesen:		930	m <sup>2</sup>
1.7.	Értékesíthető felépítmény becsült fajlagos értéke:		275 000	Ft/m <sup>2</sup>
5.4.2. Bevételek:				
2.1.	Értékesíthető felépítmény értéke:		255 678 261	Ft
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>255 678 261</b>	<b>Ft</b>
5.4.3. Költségek:				
3.1.	<b>Bontási költség:</b>		0	Ft
a.	bontandó épület térfogata:		0	légm <sup>3</sup>
b.	fajlagos bontási költség:		0	Ft/légm <sup>3</sup>
<b>Fejlesztési költségek</b>				
3.2.	Építési költségek			
	- fajlagos építési költség:		180 000	Ft/m <sup>2</sup>
	- alapterület:		1 069	m <sup>2</sup>
	a.	Építési költség:	192 456 000	Ft
	b.	Szakértői, tervezői költség:	1,5%	2 886 840 Ft
	c.	Infrastruktúra (pl. út, járda, kerítés):	2 100 000	Ft
	d.	Közműfejlesztés:	400 000	Ft
<b>Egyéb költségek</b>				
3.3.	a.	Menedzsment költsége:	1,0%	1 924 560 Ft
	b.	Finanszírozás költsége:	4,0%	7 698 240 Ft
	c.	Tartalékképzés:	3,0%	5 773 680 Ft
	d.	Elvárt nyereség:	5,0%	9 622 800 Ft
<b>Költségek összesen:</b>			<b>222 862 120</b>	<b>Ft</b>
<b>Földterület becsült érték (összes bevétel-összes költség kerekítve):</b>			<b>32 800 000</b>	<b>Ft</b>

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	33 900 000 Ft	100%	33 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	ellenőrző módszer	32 800 000 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>	<b>33 900 000 Ft</b>			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**33 900 000 Ft**

azaz **Harminchárommillió-kilencszázezer- Ft .**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **Liquid 2008 Vagyoneértékelő Szakiroda** által készített értébecslői 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 vizsgálattal 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 valóság 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.