

1 sz. melléklet a 150/2023 számú előterjesztéshez

Ingatlanvagyon értékelés



Szada, Dózsa György út 84. szám alatti 534 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2023. július

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése,
környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú
forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Tulajdoni lap – szemle másolat

A Szabályozási terv kivonat beépítésre kerül az ingatlanvagyon értékelésbe.

Fotók

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	lakóház, udvar és 2 gazdasági épület
Helyrajzi száma	534
Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 2111 Szada, Dózsa György út 84.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2023. július 13.
Az ingatlan területe	457 m2
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	475.746 Ft/m2
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	55.000.000 Ft azaz Ötvenöt millió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada, Dózsa György út 84. szám alatti 534 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékbecslése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2023. július 13.

Az ingatlan tulajdonosai biztosították a helyszíni megtekintését, a megbízó átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant jól betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomb volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **szadai 534 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „lakóház, udvar és 2 gazdasági épület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. július 7 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján az 534 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 534 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: „lakóház, udvar és 2 gazdasági épület”

Területe: 457 m²

Tulajdonos:

1/2 tulajdoni hányadban xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1/2 tulajdoni hányadban xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Terhelés: nincs

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Szada település a Gödöllői-dombságban, a Gödöllőt Váccal összekötő 2104-es számú út mentén, Gödöllő és Veresegyház között fekszik. Nyugatról Mogyoróddal is határos, utóbbival a 21 109-es út köti össze.

A Szada név egyesek szerint a finnugor nyelvből származik, és valaminek a száját (*száda*), bejáratát jelenti. Gödöllő felől nézve a település pont egy völgy bejáratánál van. Más magyarázat szerint szláv eredetű, és kertet jelent. A település határában ered a Rákos-patak. Az első írásos emléke 1325-ös oklevélben van.

I. Lajos király Szadát és Gödöllőt 1325-ben Pohárus Péternek adományozta, aki Abaúj-Torna vármegye főispánja volt. A háborúk alatt elnéptelenedett, majd az 1620-as évek körül kezdődött a visszatelepülés. 1794-ben épült a római katolikus temploma.

A Grassalkovich család 1810, más források szerint 1820 körül építtette kúriáját, melyet később a Pejacsevich, végül a Bánó család birtokolt.

A református templomát 1928-ban emelték a főúton, falu közepén, szemben a római katolikus templommal. A szadai reformátusok addig egy régi fatornyú templomban gyűltek össze istentiszteletre, mely a falu egyik legmélyebb pontján, az ún. Mélyárok mellett helyezkedett el.

Régi pesti elnevezése: Gyümölcstermő szent Szada (habár nem igazán jó a termőföldje, mivel sok az agyagos terület, ahol nem minden gyümölcsfa képes megélni). Az idősebbek azonban még emlékeznek a régi hatalmas cseresznyefákra és a Diósvég eperföldjeire, amelyek a szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

Az ingatlan megközelítése

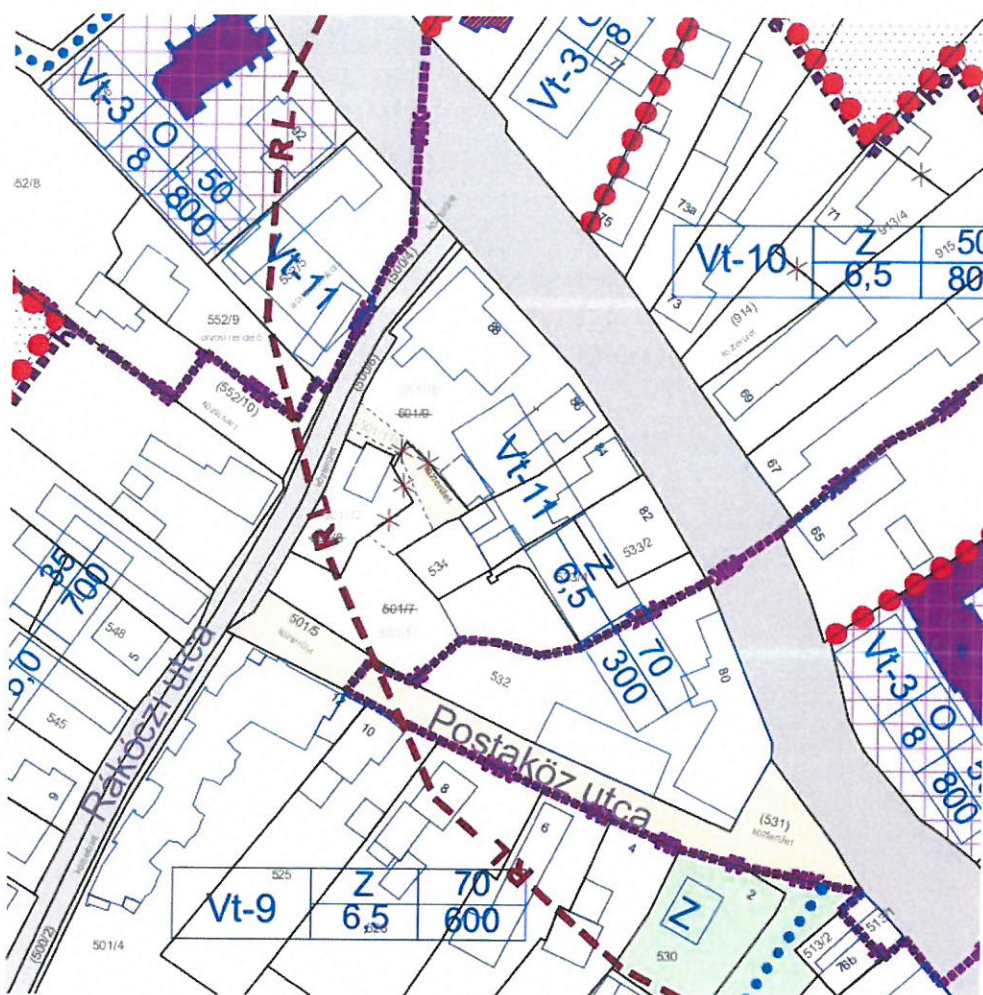
Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település majdnem közepén helyezkedik el. Megközelíthetősége a Dózsa György útról történik.

A szűkebb környezetre intézményi épületek, családi házak jellemzőek, az ingatlan Vt-11 építési övezetben található.

**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlant övező területek besorolási övezeteit.

Szabályozási Terv kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Vt-11 építési övezetben található. A közvetlen környezetében Vt-10, Vt-9 és Vt-3 építési övezetbe sorolt, ingatlanok találhatóak.

Az ingatlan megközelítése jó.

Az érvényben HÉSZ szerint az ingatlan a Vt-11 azaz vegyes településközponti építési övezetben található, melynek a paraméterei: zárt sorú építési forma, a telek nagyságának 70%-a beépíthető, 6,5 m épületmagassággal, minimum 300 m² teleknagysággal.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Dózsa György úton található 457 m² nagyságú telken.

Helyrajzi száma: 534 hrsz.

Az ingatlan területe 457 m².

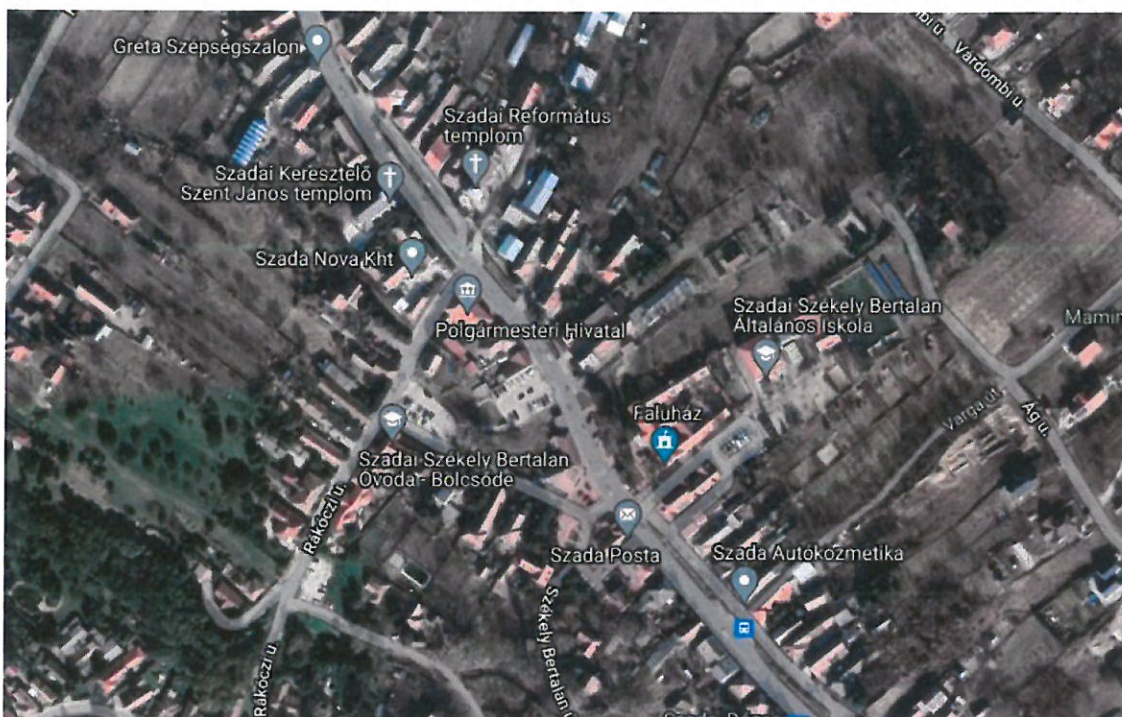
Művelési ága: lakóház, udvar és 2 gazdasági épület

Tulajdonosok:

1/2 tulajdoni hányadban xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1/2 tulajdoni hányadban xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Terhelés: nincs



A Dózsa György út 84. szám alatti családi ház, az ingatlantulajdonos elmondása szerint 90 éves, kő alappal, téglafalazattal, fa födémekkel, fa szerkezetű, utcával párhuzamos tetőgerincű, tagolt tetővel, cserépfedéssel, hőszigetelt nyílászárókkal, külső homlokzati hőszigeteléssel, csapadékvíz elvezető eresz- és lefolyócsatornával rendelkező, jó állapotban lévő családi ház, ami részben alapincézett.

Az egyik pincerészben van a kazánház, amelyben a gázkazán és a vegyes tüzelésű kazán található betonozott aljzattal, míg a másik pince valóban a pince funkciót tölti be, földes alappal, száraz belsővel.

A családi ház helyiségei, burkolatai az alábbiak:

előtér, beton+pvc burkolat, meszelt falak

konyha, beton+pvc burkolat, csempézett és meszelt falak

fürdő-wc, mettlachi burkolat, csempézett és meszelt falak

nappali, laminált padló, festett falak
 kamra, régi kőburkolat, meszelt falak
 szoba, laminált padló, festett falak
 előszoba, mettlachi, meszelt falak
 szoba, parketta, meszelt falak

fedett, de nyitott betonozott, festett terasz 1 m szélességben a főbejárat előtt

A családi ház jó műszaki állapotban van, 115,31 m² bruttó alapterülettel, de vannak kisebb javítási feladatok.

A fűtés nélküli előtérben szükséges festési munkát végezni, mivel a fűtés hiánya és a fémszerkezetű ablakok miatt a falakon elszíneződés és penészesedés látható. Ebben a helyiségben a fűtést meg kell oldani a későbbi épületkárosodás elkerülése végett.

Az ingatlan teljesen körbekerített, az utcafronton fémszerkezetű kerítés, nagykapu és kiskapuval ellátva, az oldalhatárokon fémszerkezetre rögzített lemez kerítés, pala kerítés és téglafal kerítés, hátsó homlokzaton vasbeton kerítés található.

Az ingatlanon az alábbi melléképületek találhatóak:

2 gazdasági épület, egy bontandó garázs és fedett szín faszerkezetből palafedéssel, 2 disznóól, tároló, kerti wc, ásott kút, ezek a helyiségek nagy értéket nem képviselnek.

Az udvar füves és részben betonozott a gépkocsi beálláshoz, az udvar hátsó része nem művelt, füves.

Az ingatlan közmű bekötései: víz, szennyvíz, villany, gáz valamint riasztó is van.

Az ingatlanban a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a hő leadás pedig központi fűtéssel, radiátorokon át történik.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, templom, faluház a közvetlen közelségében találhatóak.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetőek: a település életében meghatározó szerepet játszik, településen belüli elhelyezkedése jó.

Módszertani megfontolások:

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
 - b) költségalapú értékelés,*
 - c) hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK

károsodások
kivitelezési hibák
alapterületek megszokottól eltérő nagysága
alapozás módja
fő teherhordó szerkezetek megoldásai
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók
burkolatok minősége, értéke
szakipari munkák

épületgépészet,
felszereltség, minőség
épülettartozékok

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK

szomszédok (létesítmények) övezet
kilátás, panoráma
szennyező források,
környezeti ártalmak

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

komfortfokozat
műemléki védettség

vízbázis védelmi védőövezet
egyéb építészeti előírások

ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.

funkcióváltásra való alkalmasság
átépíthetőség,
megoszthatóság
bővíthetőség

TELEKADOTTSÁGOK

telek alakja
tájékozás
lejtés
építési lehetőség
talajtani viszonyok

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

üzemeltetés
rendeltetésszerű használat

JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT

tulajdonviszonyok
rendezettsége
osztott tulajdon, résztulajdon
kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
telekkönyvbe bejegyzett,
be nem jegyzett jogok
jegyzett jogok és kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

INFRASTRUKTÚRA

villany
víz
gázellátás
csatorna[csapadék és szennyvíz]
szemétszállítás
megközelíthetőség
ellátás, oktatás,
szabadidős létesítmény,

Ingatlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbélebb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

A még előforduló koronavírus, várhatóan nem fogja tovább befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaesett, de a helyzet visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont továbbra is elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail

piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Szadai ingatlanok összehasonlító adataival dolgoznom.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: elhelyezkedése, fekvése, az ingatlan műszaki állapota +10%

Értékcsökkentő tényezők: a telek mérete, parkoló a szomszédságban, az ebből adódó környezeti hatások, az egyik gazdasági épület bontása, kínálati adatok miatti korrekció – 25%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található és eladásra kínált családi házak:

547 m² telken 5 szobás 130 m² - es családi ház 89,9 M Ft
930 m² telken 3 szobás 55 m² – es családi ház 41,5 M Ft
900 m² telken 3 szobás 155 m² – es családi ház 79,99 M Ft
3000 m² telken 5 szobás 210 m² – es családi ház 69,9 M Ft
810 m² telken 2 szobás 42 m² – es családi ház 44,8 M Ft
998 m² telken 3+1 szobás 148 m² - es családi ház 69,9 M Ft
700 m² telken 4+1 szobás 200 m² – es családi ház 89,9 M Ft
825 m² telken 3 szobás 86 m² – es családi ház 68 M Ft
720 m² telken 2 szobás 70 m² – es családi ház 57 M Ft
825 m² telken 5 szobás 110 m² – es családi ház 64 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az 534 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 559.701 Ft/m². A fentebb említett és súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, - 15 %-os korrekciót hajtok végre, ami bruttó 475.746 Ft/m² fajlagos árat eredményez.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 475.746 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m ²)	A lakóház bruttó alapterülete (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	534	457	115,31	475.746	54.858.271	55 M Ft

**A Szada, Dózsa György út 84. szám alatti 534 hrsz.-ú ingatlan
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 55.000.000 Ft,
azaz Ötvenöt millió forint**

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. július 17.

Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Mellékletek:

Fotók



Hátsó homlokzat



Utcai homlokzat



Előszoba



Udvari homlokzat



Hátsó udvar



Szoba



Szoba



Előtér



Konyha



Fürdőszoba



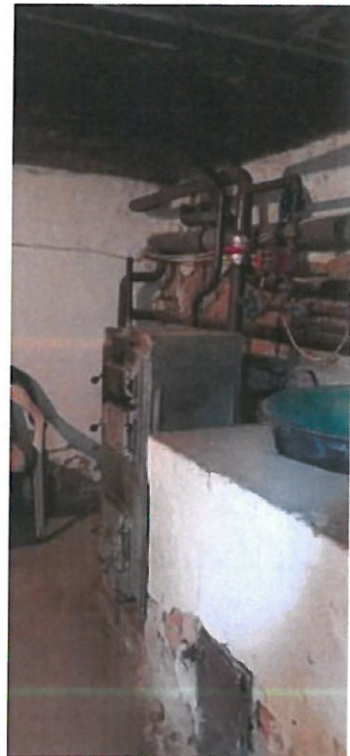
Kamra



Kazánház lejáró



Gázkazán



Vegyes tüzelésű kazán



Pince



Melléképületek



Garázs és kerítés



Oldalhatár menti kerítés