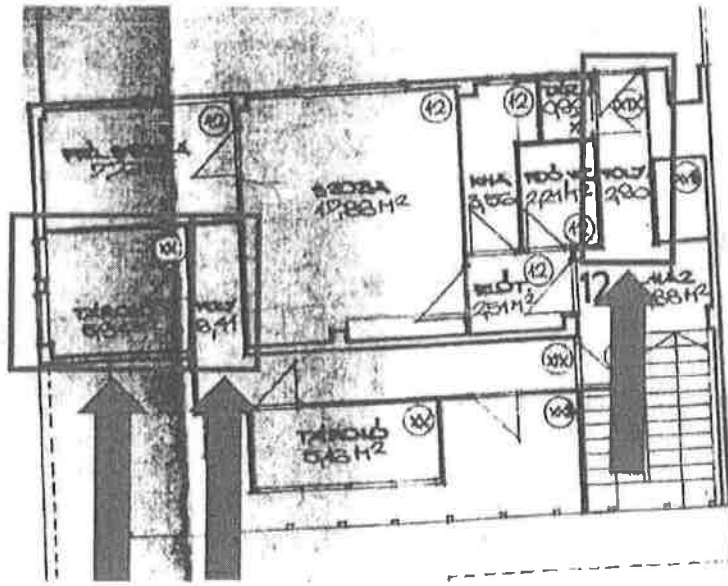


INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



Budapest XII. kerület

Ugoosa u. 10.

IV. emelet ajtó.: 1.

7739/6/A/12 HRSZ alatti kivett lakás

megnevezésű ingatlan

bővítésére alkalmas társasházi közös tulajdonban álló részekről

2024. augusztus 6.

TARTALOMJEGYZÉK

1	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY.....	5
1.1	Megbízás.....	5
1.2	Az ingatlan adatai.....	5
1.3	A megállapított forgalmi érték.....	5
2	KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	6
2.1	Megbízás, szakértői feladatok.....	6
2.2	Az értékelés célja.....	6
2.3	Az értékeléshez felhasznált információk.....	6
3	AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	7
3.1	Budapest VI. kerület Kőérberek.....	7
3.2	Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása.....	7
3.3	Az ingatlan.....	7
3.4	Az épület.....	8
3.5	A tetőtér.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4	AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE.....	9
4.1	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	9
4.2	Jövedelem vagy hozadéki megközelítés.....	10
4.3	Költségalapú megközelítés.....	10
4.4	Az alkalmazott értékelési módszerek.....	11
5	MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	12
5.1	Összehasonlító adatok jelenlegi lakásra.....	12
5.2	Összehasonlító adatok növelt területű lakásra.....	13
5.3	Maradványérték számítás.....	14
6	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15
6.1	Felhasználás.....	15
6.2	Jogi körülmények.....	15
6.3	Kompetencia.....	15

6.4	Megbízástól való függés	15
6.5	Szakmai szabályozások, standardok.....	16
6.6	Felhasznált adatok.....	16
6.7	Felelősség kizárása	16
6.8	Rejtett hibák.....	16
6.9	Objektivitás, szakmai függetlenség	16
6.10	Érvényesség.....	16

1 ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

tetőtér rész

1.1 MEGBÍZÁS

Megbízó:	Pallaghy Anna
Az értékelő neve:	Dr. Szűcs és Szűcs Bt.
Az értékelés fordulónapja:	2024. augusztus 6.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Az értékelés célja:	érték meghatározása elidegenítéshez
Helyszíni szemle időpontja:	2024. augusztus 5.

1.2 AZ INGATLAN ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	tetőtér
Az ingatlan címe:	Budapest, Ugocsa u. 10. IV. emelet tetőtér
Az ingatlan helyrajzi száma:	7739/6/A/12 HRSZ
A lakás alapterülete:	5,94 + 2,01 + 2,9 m ² = 10,85 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

1.3 A MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Összesített forgalmi érték :	4.440.000,- Ft, azaz Négymillió-négyszáznegyvenezer forint
Tároló 5,94 m ² területre:	2.430.000,- Ft
Közlekedő rész 2,01 m ² területre:	820.000,- Ft
Folyosó rész 2,9 m ² területre:	1.190.000,- Ft

Tóalmás, 2024. augusztus 6.

értékbecselő

Dr. Szűcs és Szűcs Bt.

5

2 KIINDULÁSI ALAPADATOK

2.1 MEGBÍZÁS, SZAKÉRTŐI FELADATOK

A megbízás alapján feladatunkat képezi a Budapest, XII. kerület Ugozca u. 10. IV. emelet 7739/6/A/12 hrsz-ú kivett lakás megnevezésű ingatlan melletti közös tulajdon jelűt részének 1/1 tulajdoni hányad értékének a megállapítása.

2.2 AZ ÉRTÉKELÉS CÉJA

Az Pallaghy Anna tájékoztatása szerint az 1/1 tulajdonában álló lakás (7739/6/A/12HRSZ) melletti tetőtéri tároló 5,94 m², közlekedő 2,01 m², folyosó 2,9 m² területű részeket meg kívánja vásárolni a társasház közös tulajdonából. Ehhez szükséges az érték meghatározása.

2.3 AZ ÉRTÉKELÉSHEZ FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

A szakértői vizsgálatot az iratok tanulmányozásával kezdtük. Az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2024. augusztus 5-én helyszíni szemlét tartottunk. Az ingatlan állapotát fényképeken rögzítettük.

3 AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 BUDAPEST VI. KERÜLET KŐÉRBEREK

Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a **Hegyvidék**) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik. Területe már az őskorban lakott volt. Jelentős részeit erdő borítja, melynek köszönhetően a középkorban az uralkodók kedvelt vadászterületévé vált: itt alapította meg Mátyás király híres vadasparkját. Az erdővel borított területek ma pedig sokak kedvelt kirándulóléhelyévé váltak. A kerület egyik legkedveltebb kirándulóléhelye a Normafa, amely a városban egyedülálló természeti érték, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A kerület elhelyezkedésének köszönhetően számos diplomáciai képviselőnek is helyet ad.

Északon a II. kerület, keleten az I. kerület, délen a XI. kerület határolja. Nyugati határa egyben Budapest határa is, a szomszédos települések Budakeszi és Budaörs.

Németvölgy Budapest egyik városrésze a XII. kerületben.

A Márton-hegy dél, a Sas-hegyet észak felől megkerülő völgyben, a Németvölgyi-árokban található.

Határai: Németvölgyi út a Hegyalja úttól – Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Avar utca – Hegyalja út – Kálló esperes utca – Hegyalja út a Németvölgyi útig.

3.2 AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: **Budapest XII. kerület Ugocsa u. 10. IV. emelet**

Helyrajzi száma: **7739/6/A**

Megnevezése: **tetőtér / tároló**

Jelölt részek összes területe: **10,85 m²**

Tulajdonos: **Társasház**

Egyéb bejegyzések: -

3.3 AZ INGATLAN

Település neve, típusa: **Budapest XII. kerület**

Lakott településen belüli elhelyezkedése:



Megközelíthetősége: Tömegközlekedéssel és személyautóval, gyalog

A környező ingatlanok jellemző hasznosítása: Társasházi lakások, üzletek, irodák

Ingatlan közműellátottsága: minden közmű elérhetőépületben

3.4 AZ ÉPÜLET

A 11 lakásos társasház 1930 körül épült, közepes állapotú. Egyes szerkezetek felújítandók, az energetikai felújítás elkerülhetetlen. A lift szerkezete régi, elavult. Tető javítandó. Szigetelendő.

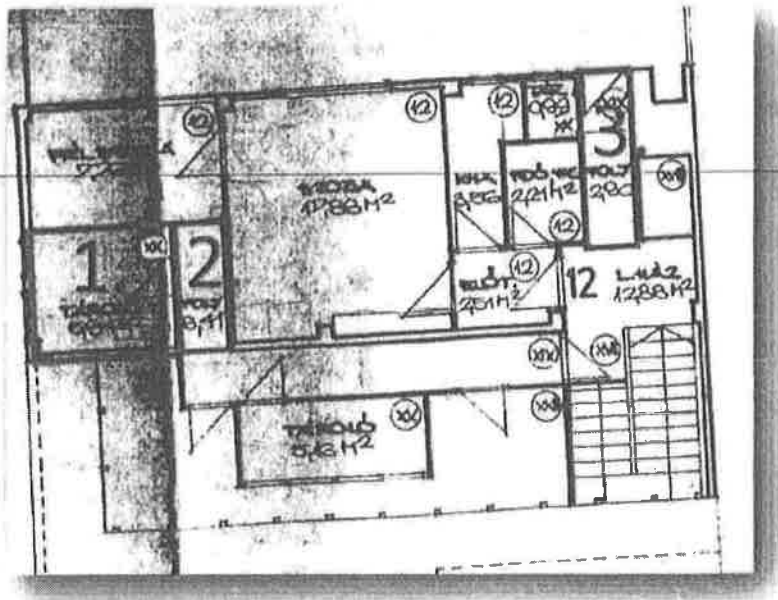
3.5 ÉRTÉKELT RÉSZEK

Az 1. jelölt rész tárolóként funkcionál. Területe az Alapító okirat szerint $5,94\text{m}^2$.

A 2. jelölt rész a tároló megközelítésére szolgáló közlekedő egy része. Az Alapító okirat méretezése alapján $09 \times 2,24 \text{ m}$, azaz $2,01\text{m}^2$ területű.

A 3. jelölt rész a folyosó egy része, mely a teraszra biztosít kijárást. Területe az Alapító okirat szerint $2,9\text{m}^2$.

Belmagasság az értékelt részeken $2,8\text{m}$.



4 AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

4.1 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, és kínálati adatok kínálati árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- Az összehasonlító vizsgálatokat 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 szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai

o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- 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.

- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

4.2 JÖVEDELEM VAGY HOZADÉKI MEGKÖZELÍTÉS

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbé adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített **fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.**

4.3 KÖLTSÉGALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a ~~módszer fejez ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.~~

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de

azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újr építési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratemtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újr építési költség együttesen: újr-előállítási költség.

Az újr-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újr-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újr-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újr-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.
4. Az újr-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

4.4 AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értébecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e.

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a maradványérték számítás módszerét alkalmazzuk. Ez két megközelítést ötvöz. Piaci összehasonlító adatokkal megállapítja a lakás jelenlegi forgalmi értékét, és a majdan növelt alapterületű lakás értékét. Ezek mellett megállapítja az ÉKS 2022 alapján a bővítés költségeit, mellyel csökkentve a területnövekedés következtében előálló érték növekedést kaphatjuk meg azt az értéket, melyért a vevőnek még megéri megvásárolni az értékt területet. A kialakított értéknél azonban figyelembe kell venni, hogy szabadpiacon önállóan nem értékesíthető lakás bővítéséhez. Csak a szomszédos lakás tulajdonosának jelent értéket.

5 MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

5.1 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK JELENLEGI LAKÁSRÁ

Hasonló lakás ingatlanok adatait gyűjtjük össze, melyeket az alábbi táblázatban hasonlítunk össze a vizsgált ingatlan adataival. Hasonló ingatlanok piaca jónak mondható.

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.
Cím	Budapest, XII. kerület, Ugody u. 10. IV. emelet	Budapest, XII. kerület, Kék Golyó u. 2A	Budapest, XII. kerület, Krisztinaváros	Budapest, XII. kerület, Hajnóczy u.
	lakás	lakás	lakás	lakás
Hirdetés időpontja		2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
Alapterület	34 nm	34 nm	35 nm	40 nm
Eladási ár/ Kínálatti ár	bruttó	49 900 000	46 500 000	55 000 000
azonosító	ingatlan.com	54221166	34292922	34254896
Korrektció	kínálat	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár		1 320 882	1 195 714	1 237 500
Korrektciók				
leírás		jó állapotú, 3. emeleti (5 szintes házban) lakás	jó állapotú, 3. emeleti (zárszíni, nem tetőtéri) lakás	modern, újszerűen felújított, 3. emeleti (zárszíni, nem tetőtéri) lakás
elhelyezkedés, megközelítés		jó	hasonló	hasonló
utcai/udvartájolás		udvar	utca	udvar
emelet	IV. emelet, tetőtéri felújított lakás, elektromos fűtéssel, periorárával, lift van	III. emelet	III. emelet	III. emelet
lakás fizikai állapota		jó állapotú	jó állapotú	felújított
méret		hasonló	hasonló	nagyobb
Korrigált fajlagos ár:	1 196 648	1 230 402	1 185 767	1 375 786
lakás értéke korrekcióval:				40 700 000 Ft

5.2 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK NÖVELT TERÜLETŰ LAKÁSRA

Hasonló lakás ingatlanok adatait gyűjtjük össze, melyeket az alábbi táblázatban hasonlítunk össze a vizsgált ingatlan adataival. Hasonló ingatlanok piaca jónak mondható.

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1	ADAT 2	ADAT 3.
Cím	Budapest, XH. kerület, Ugody u. 10. IV. emelet	Budapest, XII. kerület, Gébcis u.	Budapest, XH. kerület, Thomán István u.	Budapest, XH. kerület, Fodor utca
	lakás	lakás	lakás	lakás
Hirdetés időpontja		2024. augusztus	2024. augusztus	2024. augusztus
Alapterület	44,85 nm	45 nm	48 nm	48 nm
Eladási ár/ kínálati ár	bruttó	58 990 000	66 900 000	67 500 000
azonosító	ingatlan.com	34085404	34244864	34232957
Korrekción	kínálat	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár		1 179 800	1 254 375	1 265 625
Korrekción				
leírás		jó állapotú, 2. emeleti lakás	közepes állapotú, 3. emeleti (zárszíni, nem tetőtéri)	közepes állapotú II. emeleti (zárszíni, de nem tetőtéri) panorámás lakás
elhelyezkedés, megközelítés	IV. emeleti, tetőtéri, felújított lakás, elektromos fűtésű, panorámával, lift van	hasonló	jóbb	jóbb
utcai/udvari tájolás		0%	-5%	-5%
emelet		utca	utca	utca
lakás fizikai állapota		0%	0%	0%
méret		II. emelet	II. emelet	II. emelet
Korrigált fajlagos ár:		-5%	-5%	-5%
lakás értéke keresletre:		közepes állapotú	közepes állapotú	közepes állapotú
		10%	10%	10%
		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
	1 244 874	1 252 891	1 245 281	1 256 449
				55 800 000 Ft

5.3 MARADVÁNYÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A maradványérték számítását az alábbiakban modellezzük, hogy a lakás jelenlegi értékét az alapterületének növelésével megemeljük, és a kialakítás költségeit levonjuk. Ezek mellett egyharmad résszel korrigáljuk a kapott értéket, mivel az értékelt rész csak a szomszédos lakás tulajdonosának bír piaci értékkel.

		értéke
jelenlegi alapterület:	34	40 700 000 Ft
növelt alapterület:	44,85	55 800 000 Ft
	10,85	15 100 000 Ft
falazás szigeteléssel:	2 250 000	
gipszkartonozás, szigetelés:	560 000	
vakolás glettelés:	900 000	
festés:	600 000	
villanyszerelés:	450 000	
padozat előkészítése:	450 000	
burkolás:	400 000	
fűtés:	900 000	
jogi költségek:	400 000	
nyílászárók:	1 500 000	
kialakítás költség összesen:	8 410 000	
		6 690 000
	fajlagos érték:	616 590
önállóan nem értékesíthető	korrekció:	-33%
	Kalkulált fajlagos érték:	410 000 Ft

5.4 EGYES RÉSZEK ÉRTÉKE KEREKÍTVÉ

Az 1. jelölt rész tárolóként funkcionál. Területe: 5,94m². Értéke kerekítve: 2.430.000,- Ft.

A 2. jelölt rész a tároló megközelítésére szolgáló közlekedő egy része. Területe: 2,01m². Értéke kerekítve: 820.000,- Ft.

A 3. jelölt rész a folyosó egy része, mely a teraszra biztosít kijárást. Területe: 2,9m². Értéke kerekítve: 1.190.000,- Ft

Teljes érték összesen: 4.440.000,- Ft

6 KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

6.1 FELHASZNÁLÁS

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. A szakvéleményben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) nem hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az értékelő társaság írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

6.2 JOGI KÖRÜLMÉNYEK

~~Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona~~ vonatkozó jogcímmel, sem pedig a veie szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

6.3 KOMPETENCIA

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, a szakvéleményben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul.

~~Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.~~

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett, de felhívta figyelmünket a szennyezés fennállásának lehetőségére, ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt csak szemrevételezéssel, szakértő bevonása nélkül vettük figyelembe.

6.4 MEGBÍZÁSTÓL VALÓ FÜGGÉS

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

6.5 SZAKMAI SZABÁLYOZÁSOK, STANDARDOK

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

6.6 FELHASZNÁLT ADATOK

Az értékelésben felsorolt, felhasznált információk valódiságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más szakértő által készített szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.7 FELELŐSSÉG KIZÁRÁSA

A szakvélemény tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai ~~elváltozás, engedély nélküli építés~~, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

6.8 REJTETT HIBÁK

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

6.9 OBJEKTIVITÁS, SZAKMAI FÜGGETLENSÉG

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ~~ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti~~ alkú során alakulhat ki.

6.10 ÉRVÉNYSÉG

A szakvélemény 180 napig érvényes, ezt követően új értékbecslés készítése szükséges.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Tóalmás, 2024. augusztus 6.

értékbecslő