

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ**  
**SZAKVÉLEMÉNY**

A

**6411 ZSANA, ADY E. U. 41 SZÁM ALATTI  
LAKÓHÁZ, UDVAR MEGNEVEZÉSŰ INGATLANRÓL.**

**HRSZ: 43**



**KISKUNHALAS, 2024. 08. 21.**

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő Reg. sz.: IVÉK-10/2010.  
Kiskunhalas, Thúry J. u. 6.sz.

Tel: 06-20-92-67-786, Fax: 06-77-424-671 e-mail: [gyongyi.laszlo6102@gmail.com](mailto:gyongyi.laszlo6102@gmail.com)

Balotaszállási Közös Önkormányzati Hivat. ZSANAI Kirendeltsége - Zsana Önkormányzat		
2024. SZEPTEMBER 2.		Melléklet: .....
Iktatószám: Zsa/619-1		20.21
Előszám: .....	Utószám: .....	Előadó: 081

2024. 08. 21 / 2024

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

**Az ingatlan megnevezése:** Lakóház, udvar

**Település (város, kerület):** Zsana

**Utca, házszám:** Ady E. u. 41.

**Irányítószám:** 6411

**Hrsz.:** 43

### TULAJDONVISZONYOK

**Tulajdonos neve:** Zsana Önkormányzat

**Tulajdoni hányad:** 1/1

**Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:** Tulajdon / forgalomképes

**Értékelt érdekeltiség:** tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

**Telek területe összesen:** 1438 m<sup>2</sup>

**Felépítmény (nettó) területe** 170 m<sup>2</sup>

**összesen:**

**Felépítmények hasznos (redukált) területe:** 125 m<sup>2</sup>

**Közmű-ellátottság:** Villany, víz, gáz, szennyvízcsatorna.

**Komfortfokozat:** Összkomfortos

**Jelenlegi funkció:** Lakóház, udvar

### ÉRTÉKELÉS

**Értékelés célja:** Forgalmi érték megállapítása

**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító, és költségalapú értékelés.

**Értékelés fordulónapja:** 2024. augusztus 13.

**Megrendelő megnevezése:** Zsana Község Önkormányzata 6411. Zsana, Kossuth u.3.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

**Forgalmi érték:** 17.400.000.- Ft, azaz

Tizenhétmillió-négyszázezerforint.

**Hitelbiztosítéki-menekülési érték:** 14.800.000.- Ft azaz,

Tizennégymillió-nyolcszázezer forint.

Kiskunhalas, 2024. 08. 21.

Készítette

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő  
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

## A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Zsana Önkormányzata (6411 Zsana, Kossuth u. 3) megbízta a Gyöngyi László Ingatlanvagyon értékbecslőt (6400 Kiskunhalas, Thúry J.u.6.sz.) a 43 helyrajzi számú, Zsana, Ady E. u. 41 szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja piaci-forgalmi érték megállapítása.*

## A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

**Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének Készült a hatályban lévő az ingatlanok értékének megállapítására vonatkozó érvényes jogszabályok és rendeletek, valamint a TEGoVA és az EVS nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, az óvatos becslés elvét követve.

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Piaci összehasonlító és költség alapú értékelő módszer.

Helyszíni szemle és időpontja.

2024. 08. 13.

3

**Felhasznált dokumentumok**

Tulajdoni lap

### 2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat, érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek bele egyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag, ami

befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.

- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog, igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük, és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 180 naptári nap.

## Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Gyöngyi László az OKJ 54343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)  
Nyilvántartási / azonosító szám: IVÉK-10/2010



Az értékbecslő aláírása.

4

## INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Ingotlan-nyilvántartási adatok:	A tulajdoni lap szemlézése: 2024. 08. 21
Cím:	6411 Zsana, Ady E. u. 41.
Helyrajzi szám:	43
Területe:	1438 m <sup>2</sup>
Művelési ág:	" lakóház, udvar "
Az ingatlan tulajdonosa:	Tulajdoni hányad:
Zsana Önkormányzata 6411 Zsana, Kossuth u. 3.	1/1
Tulajdoni lap III. része:	Tehermentes.
Elintézetlen széljegy:	Nincs.
Szolgalmi jog:	Nincs

## AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Zsana Község belterületén, található önálló ingatlanként. Megközelíthető a település központjából induló Ady E. utcán keresztül. Megközelíthető még a Kiskunhalast, Szegeddel összekötő alsóbbrendű útról Zsana belterületi szakaszáról leágazó Ady E. utcán keresztül. Az ingatlan az ingatlan nyilvántartásban önálló egységként van felvéve. Az ingatlan telkén egy előkert, oldalhatáron álló lakóház, valamint azzal összeépített melléképület és egy különálló melléképület felépítmény található. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatók. 300 méteren belül elérhető a település központja, illetve boltok és üzletek. A szakvéleményben külön végeztük el a telek és külön a felépítmények bemutatását.

<b>Ingatlan általános jellemzői</b>	Zsana, Ady E. u. 41.
Ingatlan fekvése	Belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	Lakóház udvar.
Jellege	Lakóház és melléképület.
Típusa	Földszintes, magas tetős épület.
Jelenlegi funkció	Lakóház
Figyelembe vett telek területe (m <sup>2</sup> )	1438 m <sup>2</sup>
Összes nettó terület (m <sup>2</sup> )	170 m <sup>2</sup>
Összes redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	125 m <sup>2</sup>
Általános állapot	Elfogadható állapotú belső részén részlegesen felújított.
Komfort fokozat	Összkomfortos
Értékesíthetőség	6-12 hónap
Forgalomképes	Forgalomképes.
Terhelt	Nem.
Befogadásra javasolt	Igen
<b>Engedély / Helyszínrajz</b>	
Helyszínrajznak megfelelő	Igen.
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Építési engedély változás	---
<b>Település jellemzői</b>	
Település típusa	Község
Lélekszám	800
Településen belüli helye	Belterületi fekvésű
Tömegközlekedés távolsága	300 méteren belül.
Utca burkolata	Aszfaltozott.
Megközelíthetőség	Gépkocsi.
Gazdasági, piaci környezet	Zsana belterületén, elhelyezkedő lakóépület, melléképülettel. A környezetben lakóházak találhatók. Üzletek, boltok és település központja, 300 méteren belül elérhetők.
<b>Telek jellemzői</b>	

Az értékelt ingatlanrész területe (m2)	1438 m2
Övezeti besorolás	Nem vizsgáltuk
Maximális beépíthetőség (%)	Nem vizsgáltuk
Építési tilalom, korlátozás	Nem vizsgáltuk
Kerítettség	Utcafronton téglalábazatos fa kerítéssel, hátsó részen drótfonattal lehatárolt.
Utcafront tájolása	É-K-i.
Lejtés	Sík.
Alak	Szabályos négyszög
Beépítési mód	Oldalhatáron álló előkert.
Egyéb	
<b>Közművesítettség</b>	<b>Belső Külső</b>
Víz	X X
Villany önálló mérőórával	X X
Gáz	X X
Csatorna	X X
Kommunikáció	X X-
Esővíz csatorna	Utcafronton kiépített nyíltvázárak.
Egyéb	
<b>Egyéb jellemzők</b>	
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	Utcai és udvari parkolási lehetőség.
Szobák száma	3
Félszobák száma	1
<b>Felépítmény részletes adatai</b>	
Épület típusa	Lakóház
Lakások száma	1 db
Elhelyezkedése telken	Oldalhatáron álló előkert.
Tagolódás	Önálló
Szintek száma	Földszintes kivétel.
Elhelyezkedése épületben	----
Emelet	----
Építés éve	1970-es évek eleje.
Utolsó külső felújítás éve	Az elmúlt öt évben nem volt felújítva.
Utolsó külső felújítás jellege	-----
Utolsó belső felújítás éve	2023-ban.
Utolsó belső felújítás jellege	Fürdőszoba felújítása, új fűtési rendszer kiépítése.
Épületszerkezet típusa	Hagyományos
Épületszerkezet anyaga	Vályog és tégl.
Alapozás típusa	Sávalap.
Alapozás anyaga	Beton.
Födém	Fa gerendás stukatúros.
Szigetelés	Bitumenes lemezzel.
Vakolat	Homlokzati részen kőporos vakolás belső részen simított vakolás.
Lábazat	Vakolt.

Tetőszerkezet	Magas tető
Alakja	Sátortető.
Tetőszerkezet anyaga	Fa szerkezet.
Tetőfedés	Cserép.
Külső nyílászárók anyaga	Fa szerkezetűek.
Külső nyílászárók állapota	Felújítandó
Üvegezés	Sima kétrétegű üvegezés
A felépítmény állapota	Belső részen részlegesen felújított.
Átlagos belmagassága	Lakórész: 2,75 m
Fűtés típusa	Gáz.
Fűtés technológiája	Melegvizet radiátoros fűtés gázüzemű kazánal.
Meleg vízellátás típusa	Gázkazánról.
Légtechnika	Klíma 1 db.
Gépészet állapota, kora	Újszerű.
Belső falfelület képzés	Festett.
Belső falfelület képzés állapota	Elfogadható állapotú.
Burkolatok	
Szobák	Parketta
Vizes helységek	Mázás és mettlachi lapburkolás.
Burkolatok állapota	Jó illetve felújításra szoruló állapotú.
Egyéb melléképületek	A melléképület a lakóépülettel azonos építési anyagokból épült. A melléképület lelakott állapotú.

**Helyiséglista, terület kimutatás (helyszíni felmérés alapján):**

Megnevezés	Alapterület	Alkalmazott	Redukált
Szoba	16.67	100	16.67
WC	1.90	100	1.90
Fürdőszoba	4.47	100	4.47
Szoba	18.90	100	18.90
Szoba	10.24	100	10.24
Előszoba	12.51	100	12.51
Étkező	11.83	100	11.83
Konyha	4.55	100	4.55
Előszoba hátsó	4.54	100	4.54
Szoba	9.15	100	9.15
Szoba	14.34	100	14.34
Tároló	24.30	30	7.29
Pince és magtárpadlás	9.62	30	2.89
Garázs	17.39	20	3.48
Tároló	9.25	20	1.85
<b>Összesen:</b>	<b>169.66</b>		<b>124.61</b>



**Összes hasznos nettó alapterület: 169,66= ~170 m<sup>2</sup>**

**Redukált alapterület összesen: 124,61= ~ 125 m<sup>2</sup>**

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

## ÉRTÉKEKELÉS

### Lehetséges értékelési módszerek áttekintése.

#### A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere.

Az értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett.

Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanhoz hasonló, míg típusa a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb. szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

A fajlagos alapértéket általában m<sup>2</sup>-re kell vetíteni, de elképzelhetők más volumen-mérőszámok, vagy kapacitási számok is. (Pl. tanterem, kórházi ágy, szállodai szoba stb.)

Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a hitelbiztosítéki érték megállapításánál csak a fajlagos alapérték 20 %-os mértékig vehető figyelembe. A következő tényezőket mindig vizsgálni kell:

Műszaki szempontok:

Építészeti szempontok:

Használati szempontok:

Telekadottságok:

Infrastruktúra:

Környezeti szempontok:

Alternatív hasznosítás szempontjai:

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat számszerűsíteni kell, és ennek alapján módosítjuk a fajlagos alapértéket. Az így kapott érték az ingatlan fajlagos értéke.

Az ingatlan értékét úgy kapjuk, hogy a fajlagos értéket megszorozzuk az ingatlan méretével.

#### Nettópótlási költségalapú értékelés:



Ez az eljárás nem értékelés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése és a föld értékének hozzáadása. A költségen alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő értékmeghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésbe a költséggel. Ez a módszert alkalmazzuk akkor, amikor teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

Megbecsüljük az ingatlan telek értékét, mintha üres lenne és képesek lennének a lehető legkedvezőbben kihasználni.

Megbecsüljük az ingatlan felépítményeinek és terület-fejlesztéseinek a jelenlegi költségét.

Megbecsüljük az értékcsökkenés nagyságát, amit a funkcionális avulás a fizikai állagromlás, vagyis az üzemelés okozta elhasználódás vagy külső elhasználódás okozott.

Levonjuk az értékcsökkenést a becsült építési és területfejlesztési költségekből.

Hozzáadjuk a föld becsült értékéhez az értékcsökkentett bekerülési költségét s így megkapjuk az ingatlan teljes értékét.

A föld értékét piaci összehasonlításokkal becsüljük meg. Két út kínálkozik a bekerülési költségének becslésére: az újraelőállítási és a helyettesítési költség meghatározása.

## **A hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

Az értékelő összehasonlító elemzésekre támaszkodhat különböző az ingatlan értékét meghatározó tényezők becsléséhez. A főbb meghatározó tényezők a következők:

- Bevétel/bérleti érték
- Bérlet időtartama,
- Bérlet feltételei
- Bérleti díj felülvizsgálata
- Hozam

9

A hozamértékelés az ingatlan befektetésből elvárt illetve a valószínűleg elvárható bevételével és az ebből a bevételből származtatható tőkeértéket elemzi. A megközelítés feltételezi, hogy az ingatlanból származó bevétel és az ingatlan értéke összefüggésben van egymással. Ez a módszer bevételt termelő ingatlanok értékelésére használatos, mint pl. bérházak, irodaházak bevásárló központok és más hasonló ingatlanok.

Becsüljük meg a lehetséges bruttó bevételt, ami magába foglalja a bérleti díjat és más bevételeket.

Piaci tapasztalaton alapulva állapítsuk meg egy átlagos kihasználtságot annak érdekében, hogy megkapjuk a valós teljes bevételt.

Átlagos működési normatívákra alapulva állapítsuk meg az ingatlan éves működési költségeit, hogy a valós teljes bevételből elérkezhessünk az éves tiszta működési bevételhez.

Becsüljük meg az árat, amit egy-egy befektető fizetne annak a bevételnek a fejében, melyet ez a típusú ingatlan hoz. Így elvégeztük a hozam rátának becslését, amit egy befektető megkövetel a tőkéjének befektetéséért. Ez a hozamráta a tőkésítési kamatláb, ami meghatározható a tiszta működési bevétel és az utóbbi időben eladott hasonló ingatlanok eladási árának összevetéséből.

## **Az értékelési módszerek kiválasztása és indoklása.**

**A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –**

**Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert és a költség alapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek.**

## Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS					
Ingatlan azonosítója		ingatlan.com Ingatlan.com jófogás			
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3
Település neve		Zsana	Zsana	Zsana	Zsana
Utca/út/tér		Ady E. u. 41	Belterület	belterület	belterület
Az ingatlan típusa		Lakóház	Lakóház üzlet	Lakóház	Lakóház
Épület szintszáma		fsz	Tetőter	fsz	fsz.
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )		1 438	1 384	1 764	1 394
Számított hasznos alapterület		125	195	98	110
Szobaszám	egész	3	2	0	2
	fél	1	2	0	1
Építés, felújítás éve		1975-2023	1984-2007	1978-2019	1979-2017
Környezeti korrekció	%		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció	%		0	0	0
Infrastruktúra korrekció	%		0	0	0
Minőségi korrekció	%		0	0	0
Kor, felújítás korrekció	%		-30	-30	-35
Telek nagyság korrekció	%		0	0	0
Egyéb:	%		0	0	0
Eladási ár	Ft		42 000 000	22 000 000	25 000 000
Értékesítés éve			2024	2024	2024
Kínálati ár korrekció	- %		15	0	10
Jelen ár	Ft		35 700 000	22 000 000	22 500 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m <sup>2</sup>	204 037	183 077	224 490	204 545
Összehasonlító korrekció			30	30	35
Korrekció			70	70	65
Korrigált fajlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>		128 154	157 143	132 955
Korrigált átlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>	139 417			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		17 427 144			
Becsült fajlagos érték	Ft/m <sup>2</sup>	139 417			
Forgalmi érték kerekén		17.400.000,- Ft			

azaz, Tizenhétmillió-négyszázezer forint.

**Megjegyzés:** Az ingatlanhoz tartozó telek értékét a megállapított érték tartalmazza. A megállapított értékből a 1438 m<sup>2</sup> nagyságú telek értéke a környéken kialakult 1000- Ft/m<sup>2</sup> értéket figyelembe véve 1.438.000,- Ft..

**A költségalapú módszerrel végzett értékelés:**

Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Avulás %	Költség alapú érték Ft
Lakóépület	109	180 000	30	13 734 000
Melléképület	34	70 000	30	1 666 000
Garázs és tároló	27	70 000	50	945 000
				-
				-
<b>Építmények összesen</b>				<b>16 345 000</b>
Telek	1438	1000		1 438 000
<b>Összesen:</b>				<b>17 783 000</b>
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.				
<b>Költség alapú érték mindösszesen, kereken</b>				<b>17 800 000</b>

azaz, Tizenhétmillió-nyolcszázezer forint.

#### A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költség alapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek értékére jutó hányadot.

11

**Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket.**

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<b>Az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító megközelítést alkalmaztuk. Költség alapú módszerrel ellenőrzést végeztünk. Az ingatlan funkciója miatt a bérbe adás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.</b>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint.	17.400.000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint	17.800.000,- Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint	0,- Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	0,- Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>17.400.000,- Ft</b>

## 5. Hitelbiztosítéki-menekülési érték meghatározása:

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.

1. Az ingatlan földszintes, magas tetős, felújításra szoruló családi ház.
2. Forgalomképes.
3. Megállapított forgalmi érték per-, igény és tehermentes tulajdonjogot feltételez.
4. Hosszú távon értékállandóság várható.
5. Követelés, kényszerbefektetés kockázata.

Piaci forgalmi érték (Ft)	17.400.000,-
Az ingatlan, a javasolt hitelbiztosítéki-menekülési értékén hány napon belül értékesíthető (nap)	0-90
	90-180
	180-360
	360-
Hosszú távú értékállandóság kockázata (%)	0
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	5
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%)	0
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%)	10
Összes kockázati elem (Ft)	2.610.000,-
Hitelbiztosítéki-menekülési érték (Ft)	14.790.000,- Ft kerekítve: 14.800.000,- Ft azaz, Tizennégymillió-nyolcszázezer forint.

Az értékbecslés a keltezésétől számított fél év után hatályát veszti, az újbóli felhasználáshoz az összeg felülvizsgálata szükséges.

12

Gyöngyi László e.v.  
ingatlan-értékelő, ingatlan-értékelő  
6400 Kiskunhalas, Thury J. u. 6.  
tel./fax: 06-20-92-67-786, 06-77-424-671  
e-mail: gyongyi.laszlo6102@gmail.com

Gyöngyi László ingatlanvagyon értékelő  
Eng. sz.: 03/08/2006. OKJ: 54 3439 02

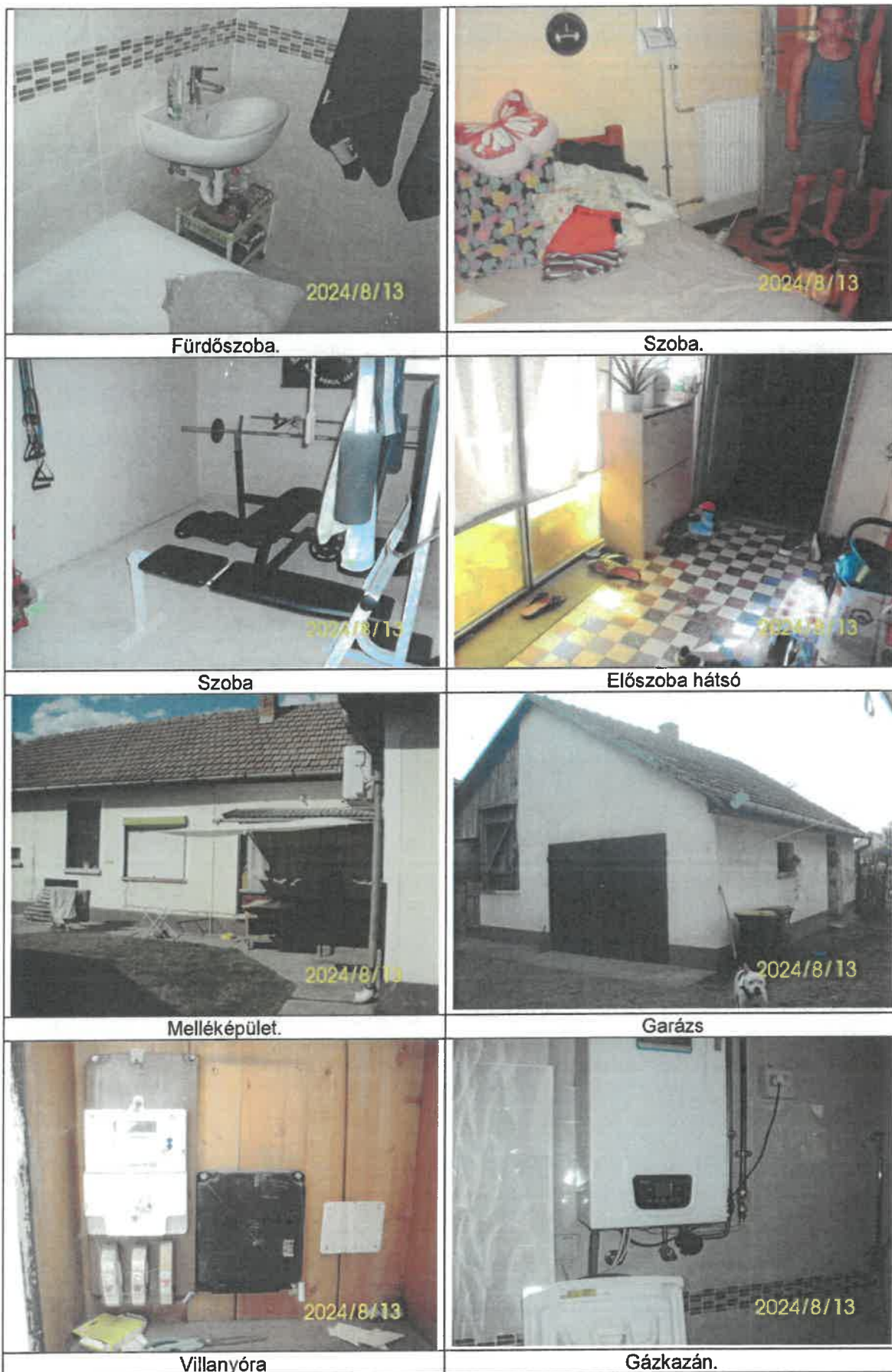
MELLÉKLETEK:

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- AZ INGATLAN TULAJDONI LAP MÁSOLATA.
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)

**A vizsgált ingatlant bemutató fényképfelvételek.**









## A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)



15

