



4090 Polgár, külterület

3494 m²-es kivett gazdasági épület, udvar

HRSZ: 0701/6

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Készítette:

Kormos Attila
Ingatlanvagyon értékelő
Tisza Ingatlan és Hitelközvetítő Kft.
Névjegyzék: 26/2016
tiszaugvaros@tiszaingatlan.com
Tel +36-70-953-3025

Az értékelés kelte: 2025.04.17

Értéktanúsítvány

Az ingatlan címe, megnevezése: 4090 Polgár, külterület, 3494 m²-es, művelési ág alól kivett gazdasági épület, udvar

Az ingatlan helyrajzi száma: külterület 0701/6

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A megállapított forgalmi érték:

Az ingatlanról rendelkezésemre álló okmányok, dokumentumok, a tulajdonos(ok) szóbeli tájékoztatása, a helyszínelés során nyert tapasztalatok alapján a **POLGÁR** piaci viszonyok figyelembe vételével és az értékelési számítások, valamint a szemrevételezéses diagnosztikai eljárások során nyert adatok alapján megállapítom, hogy a **4090 Polgár, külterület, 0701/6.** helyrajzi számon felvett ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotában, tulajdonjogának becsült forgalmi értéke az értékelési szakvéleményben részletezetteknek megfelelően:

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítése szerint:	22.500.000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint:	0 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Hitelbiztosítéki érték:	18.000.000 Ft
Forgalmi érték	22.500.000 Ft

Az ingatlan és beépítetlen terület együttes becsült forgalmi értéke:

22.500.000 Ft

Huszonkétmillió-ötszázezer Forint

mely összeg ÁFA összeget nem tartalmaz!

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés tételes részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

A helyszíni szemle időpontja:	2025.04.16.
Az értékelés fordulónapja:	2025.04.17.
A szakvélemény érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap.

Tisza Ingatlan és Hitelközvetítő Kft.
3580 Tiszaújváros, Csoei út 69. 2/11.
Adószám: 15306222-001-00000000
Cégjegyzékszám: 05-09-023469

Az értékelés kelte: 2025.04.17.

Kormos Attila
Ingatlanforgalmi értékbecslő

4090 POLGÁR, KÜLTERÜLET, 0701/6. HRSZ-EN NYÍLVÁNTARTOTT INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE
--

1.1 A megrendelő adatai:

A megrendelő neve:	POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
A megrendelő képviselője:	-
A megrendelő címe:	4090 Polgár, Barankovics tér 5.
Kapcsolata az értékelt ingatlannal:	Vevő

1.2 A megrendelő utasításai:

A megrendelő az ingatlant szeretné megvásárolni, melyhez szükség van az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásához.

1.3 Az értékelés célja és módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés módszerével.

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áairól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját, az ingatlan műszaki, gazdasági paramétereit. A látottakról fényképfelvételeket készítettem.

Az értékbecslésben rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásánál:

- a forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak;
- az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét, és az ebből következő értékviszonyokat;
- szomszédok és a közvetlen környezet értékmódosító adottságait;
- környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat (közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági, stb.).

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat!

A mellékletek részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

II. rész

Az ingatlan tulajdonosa:

POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Tulajdoni hányada:

1/1 tulajdoni hányad

Tulajdonlás jogcíme:

tulajdonos

III. rész

Megjegyzés: - Vezetékjog

Bejegyző határozat: megtekinthető a csatolt Tulajdoni Lap másolatában

4. Természetbeni leírás

4.1 Műszaki, fizikai paraméterek:

A telek területe :	3494
A telek alakja,formája:	szabálytalan téglalap
A telek határai,kerítettsége:	körbekerített (drótkerítés)
Elhelyezkedés,tájolás:	É-i elhelyezkedés
Domborzati és lejtésvizonyok:	sík területű
A telken jelenleg található:	gazdasági épület, udvar
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóházak, gazd.épületek
Településen belüli elhelyezkedése:	a település Ny-i részén
Megközelíthetősége:	murvás úton
Közlekedési eszközök:	személygépkocsi,teherautó
Közművek:	víz , villany igen / gáz , csatorna nem
Telefonvonalak száma:	0
Hasznosítás jelenlegi formája tul.lap szerint:	kivett udvar,gazdasági épület
Legcélszerűbb hasznosítás szakember szerint:	gazdasági épület
Egyéb,az ingatlan értékét negatívan befolyásoló tényező	megközelíthetőség murvás úton, külterület
Egyéb, az ingatlan értékét pozitívan befolyásoló tényező	településen belüli elhelyezkedés, körbekerített, könnyűszerkezetes garázs és egy önálló épület is található a telken

4.2 A telek:

A telek a településen kialakult méretű, beépítési tulajdonságú, átlagos telek, melyen az értékelt épület a telek első részén, a szomszédos telek határán helyezkedik el. A telken az épület korábbi funkciójának megfelelően növényzet, árok, patak, vízfolyás nem található, gépjárművel az épület mögötti rész nem közelíthető meg.

4.3 Az épület(ek):

A telken található gazdasági épület, viszont a térképszelvényen található második felépítmény elbontásra került.

4.4 Az ingatlan külső környezte:

Az ingatlan a település Ny-i részén helyezkedik el. Közvetlen környezetében lakóépületek, további gazdasági épület található. Főúttól kb 200 m-re, murvás úton megközelíthető helyen.

Az értékelt ingatlan autóbusz megállótól 360 m-re, Orvosi rendelőtől 2500 m-re, és Iskolától 2200 m-re helyezkedik el. Az ingatlan közvetlen közelében minden közmű (víz, elektromos áram, földgáz, szennyvíz) elérhető. A telek állapota jó, a talajt sem árvíz, sem belvíz nem károsítja, gödör, nagyobb ásás nyoma, mélyedés nem található.

4.5 Az épület alaprajzi elrendezése

A vizsgált ingatlan összességében a következő pontban lévő helyiségleltár szerinti helyiségeket foglalja magába.

4.6 Helyiségleltár gazdasági épület alsó szint

Földszint		Emelet	
Helyiség megnevezése	Nettó alapterület	Helyiség megnevezése	Nettó alapterület
Szoba	24,09 m ²	-	-
Konyha	10,80 m ²	-	-
Bika istálló	51,85 m ²	-	-
Csődör	20,74 m ²	-	-
Birkák törzsszállása	36,29 m ²	-	-
Daráló	19,50 m ²	-	-
Terménytároló	17,90 m ²	-	-
Inszemináló	21,96 m ²	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Összesen:	203,13 m ²	Összesen:	- m ²
Σ: Redukált alapterület:			203,13 m ²

Jelen szakvéleményben meghatározott érték kialakításánál az épület figyelembe vehető hasznos alapterületét **203,13 m²**-ben határozom meg.

4.7 Az épület állapotának általános jellemzése:

A lakóingatlan a bejárás normál állapotban találtam. Állapota jónak mondható, korának megfelelő állapotban van.

4.7. Komfort fokozata : komfortos

4.8 Az telek,épület műszaki leírása, diagnosztikája

A diagnosztikát a szemrevételezés, fényképek készítése, valamint a tulajdonos (képviselője) által elmondottak alapján készítettem.

4.8.1 Teherhordó szerkezetek : vályog falazat

4.8.2 Födémszerkezete:- fagerenda

4.8.3 Alapozás: -

4.8.4. Lábazati fal: vályog

4.8.5. Válaszfalak: - vegyes

4.8.6. Héjazat: -cserépfedés

4.8.7. Közmű: víz,villany

Elektromos energia: a városi elektromos hálózatról 220/380 V-os ellátással rendelkezik

Vízellátás: a városi vízhálózatra csatlakozik, önálló mérőórával felszerelt. A telepen belül egy helyiségben biztosított a vízvételi lehetőség.

Szennyvízrendszer: 40 nm-es beton illetve 30 nm-es acélaknába

Gáz: nem található

4.8.8 Az épületek, építmények ismertetése

Az értékelt telephelyen egy-, jól elkülönített funkciójú épületegyüttes található, amelyek valamennyi (a forgalmi érték szempontjából lényeges) adatát az alábbiakban részletesen ismertetjük.

A létesítmény jelenlegi tulajdonosa, telephelyként hasznosítja az ingatlant.

4.8.9. Főbb befolyásoló tényezők:

- ◆ A telephely Polgár közigazgatási területén, a belterület határán de külterületen, murvás útról megközelíthető helyen található.
- ◆ Víz, villany (gáz –és közműhálózattal ellátatlan) telephely, az infrastrukturális ellátottsága jó, a terület fa oszlopokra erősített drótháló kerítéssel körbekerített.
- ◆ Alkalmas önálló kisebb egységek kialakítására, esetleg megosztásra.
- ◆ A területen belül több eltérő funkciójú- (istálló, lakószoba,fürdőszoba stb), de egymást jól kiegészítő épület található.
- ◆ Az érték kialakításánál mindenképpen figyelembe kell venni, hogy az értékelt ingatlan egy jelenleg is működő vállalkozás telephelye.

- ◆ A forgalmi érték tízmilliós nagyságrendje miatt (megfelelő áron) az egységes egészre igen korlátozott kereslet várható. Ezt hasonló nagyságú- és értékű ingatlanok értékesítési tapasztalatai igazolnak.
- ◆ Fűtése: egy helyiség fűtött, kályha hő leadóval
- ◆ Meleg víz ellátás: elektromos, falra szerelt
- ◆ Avult állapot: a helyiségeket avult állapotban találtam, állag megóvó munkálatok szükségesek.

A vizsgált ingatlantípus forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyíltpiaci értékesítéskor kialakult árának alapul vételével, és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Tekintettel arra, hogy **POLGÁR** településen hasonló paraméterekkel rendelkező, a közelmúltban értékesített vagy jelenleg értékesítésre kínált ingatlan elég számban, vagy jelenleg is található, a vizsgált telek a környék más településein található, hasonló funkciójú és paraméterű telkekkel is összehasonlításra nem került.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Cím	Alapterület (m ²)	Ár (Ft)	Forrás	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Polgár	437	87.400.000	K (2025)	200.000
Korrekciós tényezők:				
Eladási adatok miatt:				-10%
Vizsgált ingatlan elhelyezkedése miatt:				-17%
Vizsgált ingatlan jobb állapota miatt:				- 10%
Összes korrekció:				-37%
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²):				126.000

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

A becslési munkához szükséges helyszíni felmérés alkalmával ellenőriztük az ingatlanról kapott adatok tárgyyszerűségét.

Konkrét összehasonlító adatokat meghatározni (annak ellenére, hogy gyakorlatunkban több nagyvállalat, üzem, telephely felmérése és értékesítése is feladat volt) szinte lehetetlen feladat, mert hasonló profilú telephelyek között még városrészenként is igen nagy különbségek lehetnek.

Ezért a kiinduló értéket alapvetően ettől kissé elvonatkoztatva, a használhatósági szempontok szerint, és a műszaki állapotrendszer elemzésével szoktuk számítani, természetesen beleépítve az értékeket az aktuális közegbe, környezetbe.

Ehhez rendeljük hozzá az objektíve fellelhető-, a keresleti igényekből kiszámítható szempontokat, és a lehetőség szerint minden olyan tényezőt felkutatunk, amely a valós ár kialakításához pozitív- vagy negatív instrukciót ad.

Az épület-vagyon értékét az aktuális műszaki állapotra alapozott újra-előállítási érték számításával, elemzésével, a helyszínen végzett egyedi felmérés és vizsgálat alapján-, szakmai konzultáció után határoztuk meg.

A forgalmi érték megközelítéséhez a felépítmények műszaki használati értékeit a legrosszabb és legjobb részek adataival átlagoltuk.

Csökkentettük a fajlagos műszaki értéket ingatlanegységenként 15 és 35 % közötti erkölcsi és műszaki avulással, és további 20 %-ot vontunk le azért, mert a vásárlóerő általános csökkenése miatt a piaci keresleti viszonyok negatív irányban változtak.

Összességében – a tevékenység hasznossága és gazdaságossága ellenére a forgalmazhatóság feltételei romlottak.

Mindezek azt a biztonságot szolgálják, amely a pénzügyi-számszaki és esetleges hitelfedezeti érték nevesítéséhez elengedhetetlen.

Az ingatlan különlegessége azonban mindenképpen indokoltá tette azt, hogy a nemzetközi gyakorlatban kipróbált módszereket, tapasztalatokat is hasznosítsuk.

Az ingatlanszakmában ismert **TEGOVA** eljárásról készült háttéranyag „Az értékcsökkenéssel korrigált újraelőállítási költség, mint az értékelés alapja” címet viseli.

Az ebben rögzített érvanyagot esetünkre is alkalmazhatjuk, mert véleményünk szerint is azoknak az ingatlanoknak az üzleti értékét, amelyeket a meglévő hasznosításukkal azonos célra csak nagyon ritkán, vagy sohasem adnak el a piacon, kizárólag az értékcsökkenéssel korrigált újraelőállítási (pótlási) költség alapján lehet megbecsülni.

Ide tartoznak többek között azok a speciális létesítmények, műtárgyak, amelyek közvetlenül a tulajdonos által folytatott tevékenységhez kapcsolódnak, és rendkívül valószínűtlen, hogy egy olyan külső személyen kívül, aki az egész vállalkozást veszi meg, bárki más számára értéket képviselne.

Az értékcsökkenéssel korrigált újraelőállítási költségnek a megállapításához szükség van arra, hogy megbecsüljük a földterület piaci értékét (a meglévő hasznosítást figyelembe véve), megbecsüljük a felépítmények, alépítmények és műtárgyak új állapotot feltételező pótlási költségét.

Ebből történő levonással kell kifejezésre juttatni azt az értékcsökkenést, amely az ingatlan kora, állapota, funkcionális vagy fizikai avulása és egyéb tényezők miatt bekövetkezett. Ez azt eredményezi, hogy a létező ingatlan kevesebbet ér, mint a helyettesítésére figyelembe vett, új állapotban való pótlás. Itt jutunk el ahhoz az értékhez, amit az ingatlan az értékelés időpontjában létező állapotában, annak az üzleti vállalkozásnak a számára képvisel, amelyik használja, illetőleg működteti.

A föld értékének képzésekor is különbség lehet a meglévő hasznosítás szerinti érték és a között az érték között, amit fejlesztetlen (kiépítetlen) állapotban vagy szűzföldként képviselne.

Tekintetbe kell venni, hogy az a meglévő épületekkel, létesítményekkel, műtárgyakkal milyen módon van kiépítve és, hogy ezek milyen mértékben valószínűsítják meg a teljes potenciális értéket.

A ráfordított költségeket hozzá kell adni a föld értékéhez, de jelentősen eltérhet a beépítetlen szűzföld értéke attól a földértéktől, amely a ráépítéseket követően szabadon maradt.

A bruttó értékhez kötődő levonásokat általában három fő címszó alá rendelik.

- a.) Gazdasági avulás: az ingatlan kora, állaga, a jövőbeni karbantartás várható költsége ahhoz a költséghez képest, amibe egy korszerű ingatlan kerülne.
- b.) Funkcionális avulás: a jelenlegi rendeltetésre alkalmasság és a további használhatóságra vonatkozó kilátások, vagy annak a lehetősége, hogy a későbbiben valamilyen más célra igénybe vehetik-e.
- b.) Környezeti tényezők: a meglévő hasznosítást a környező területtel, a helyi és országos területtervezési politikával összefüggésben kell mérlegelni.

Az újraelőállítási költségek:

- az ÁFA-t nem tartalmazzák,
- átlagos talajmechanikai viszonyokat és átlagos minőségű anyagokat tartalmaznak,
- tájékoztató áron tartalmazzák a tervezés és bonyolítás költségeit.

Az árgyűjtemény fajlagos újra-előállítási árai (Ft/m²) a speciális technológia nélküli munkanemekből állnak:

= alapozási munka,

= építőmesteri munka:

felmenő szerkezetek

homlokzati falak

belső válaszfalak

födémszerkezet

tetőszerkezet

= szakipari munka:

szigetelések

tetőhéjazatok

nyílászárók

burkolatok

felületképzések

= elektromos munka

= épületgépészeti munka

Az egységárak kialakítása során felhasználtuk a helyi és az országos ingatlanpiaci tapasztalatokat, valamint az Építési Vállalkozók Szakmai Szervezete által kidolgozott „Építőipari Költségbecslési Segédlet” normatíváit.

A becslési igazolás a nyíltpiaci tehermentes forgalmi értékről szól, amelynek adatait a megbízó belátása szerinti tartalommal (a Megjegyzésben írt korlátozással) hozhatja harmadik személy, vagy az esetleges vételi szándékkal jelentkezők tudomására.

Az ingatlanforgalmi ismeretek szakirodalma, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- * a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- * a hely, a település jellege,
- * az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- * felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek, ...),
- * infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- * az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott környezetben,
- * az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,

A műszaki tartalom mellett természetesen szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

A piaci forgalmi érték meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, többek között különféle matematikai számításokon alapuló megközelítést is.

Gyakorlati tapasztalatunk, hogy a laikus (nem szakember) számára is könnyen érthető, áttekinthető értékelemzések, részletes műszaki leírások segítették elő az áralkuban a felek érdekeinek megvalósulását, és az üzlet megkötését.

Emiatt a szabadpiaci érték meghatározására irányuló eljárásunk lényege az életszerű megközelítés, és a megállapítások magyarázása.

Értékbecslés összesítő

Az adatok érthetősége érdekében az alkalmazott módszerben lévő meghatározások fogalmait a következők szerint kell értelmezni.

1.) Hasznos alapterület:

amely magában foglalja az összes helyiségek tételes és pontos felsorolását, a belső tereket határoló falak között mért távolságokból számított négyzetmétert.

2.) Műszaki avultság:

a teljesen kész, az új, vagy a számított újraelőállítási értékéhez képest százalékos arányban határozza meg azokat a körülményeket, amelyek miatt szükséges csökkentést alkalmazni, a teljeset 100 %-osnak számítva.

3.) Erkölcsi avulás:

az ingatlan típusára, jellegére, a kivitelezés technológiájára vonatkozó olyan arányszám, amely az építési divat elvárásait tükrözi az eltelt idő függvényében. Ez vonatkozhat a típusra, a formára, de a felhasznált anyagokra, berendezésekre és felszerelésekre is.

Mint negatív tényező hathat a műszaki értékre-, és szerepet játszhat a piaci forgalmi értékben egyaránt, azonban inkább ez utóbbinál célszerű figyelembe venni, hiszen a „lefutott” típus, az elavult technológia az esetleges későbbi értékesíthetőséget nehezítheti meg

4.) Forgalmi viszonyok változásának hatása:

az értékbecslés szempontjából legfontosabb tényező, amely kifejezi, hogy az adott környéken, környezetben változtak-e az értékesítés feltételei?

Meg kell vizsgálni, hogy a konkrét ingatlan-típusra vonatkozó keresleti-kínálati viszonyok hatása miképpen érződik a szabadpiacon, a vásárlóerő mennyiségében és minőségében milyen átalakulások, átrendeződések történtek, az értékesíthetőség esélyei hogyan valószínűsíthetők.

Itt célszerű részletesen kitérni arra is, hogy maga az ingatlan milyen funkciót tölt be, milyen tevékenység folyik benne, ennek van-e piacai, a foglalkoztatás öncélú vagy haszonteremtől.

5.) Értékcsökkenés (vagy növekedés) összesen:

a fenti értékbecsölések rögzítése és súlyozása alapján a mértéket százalékos arányban kell összegezni.

6.) Újraelőállítási költség:

az egységnyi-, vagy a teljes területre vonatkoztatott olyan ár, amely alapján feltételezzük, hogy a vizsgált ingatlant ugyanazokból (vagy hasonló) anyagokból, azonos technológiával, építési móddal, milyen összegért lehetne megépíteni, megvalósítani.

Ez szintén fontos eleme az össz-becsértéknek, meghatározása azért is elkerülhetetlen, mert vannak olyan ingatlantípusok, amelyek ennek számítása nélkül korrektül nem is minősíthetők.

7.) Fajlagos műszaki érték:

az újraelőállítás fajlagos költsége, valamint és a műszaki állapot szerinti negatív hatások levonása után kialakult aktuális állapot minősítése, amely a fizikai hibákat, avultságot, az életkorhoz képest kisebb-nagyobb elhasználtságot (vagy állapotjavítást) magában foglaló tényadat, százalékos arányban.

8.) Becsült műszaki érték:

a fajlagos műszaki érték és a vizsgált ingatlan alapterületének szorzata, amelyhez még pozitív vagy negatív értelemben figyelembe lehet venni a mérleg szerinti, nyilvántartási értéket is.

9.) Fajlagos forgalmi érték:

a műszaki paraméterekre alapozott, egységre (pl. egy négyzetméterre) vonatkozó megállapítás, amelyhez az erkölcsi avulás és a forgalmi viszonyok változásának ráhatása következtében kialakítható egy természetes számmal kifejezhető összeg.

10.) Becsült szabadpiaci forgalmi érték:

A becsült fajlagos forgalmi érték és a hasznos alapterület szorzata, a szakmai koncepciónk szerint pénzügyi tranzakciókban (pl. hitelfedezeti eljárásban) egy millió forintig 50 ezer forintos-, millió forint felett 100 ezer forintos-, ennél magasabb becsértéknél pedig 500 ezer forintos pontossággal célszerű meghatározni.

A jelen Értékelési Bizonyítvány kizárólag az érintett felek együttes engedélyével adható ki harmadik személynek, csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a megbízótól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltük.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem korrektül teljesítette és ez tényező szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

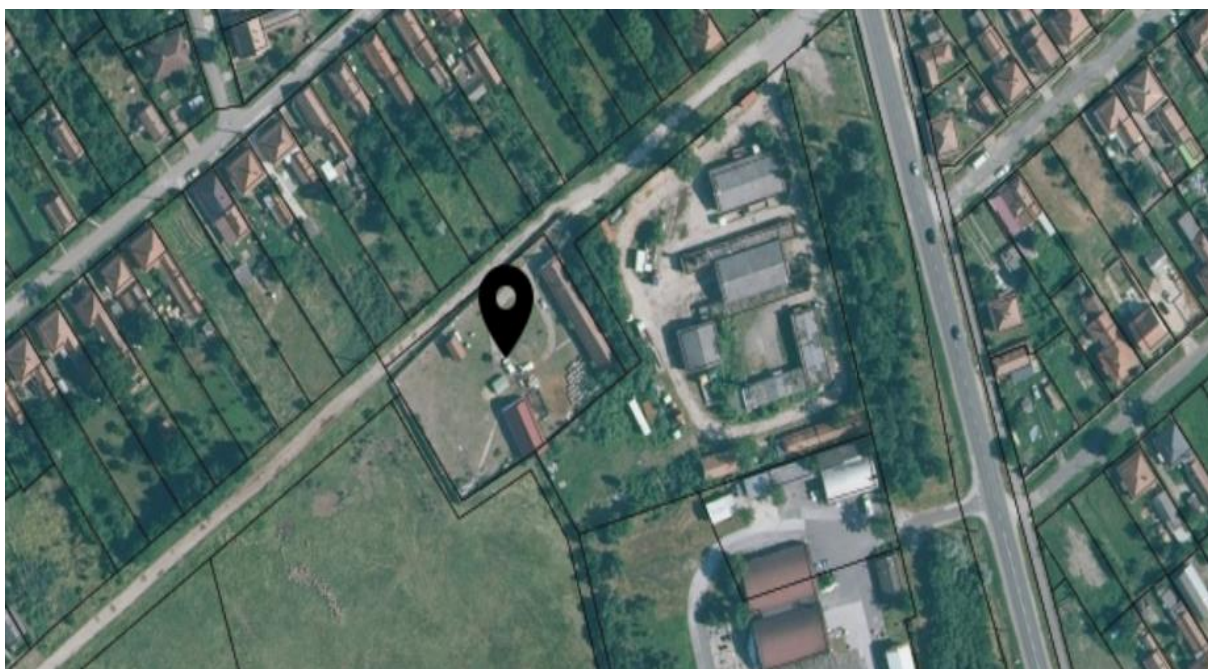
Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk, de a szerkezetek megtekintésekor semmi olyan elváltozást, hibát nem találtunk, amely statikai problémákra utalna.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.





Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11509/2025

2025.04.03

Szektor: 53

POLGÁR

Külterület

0701/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett gazdasági épület, udvar	0	3494	0.00		
II. RÉSZ					
5. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37133/7/2016.07.04					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: POLGÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4090 POLGÁR Barankovics tér 5					
törzsszám: 15728599					
III. RÉSZ					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 161468/2022/2021.11.12					
eredeti határozat: 31753/1996.02.12					
Vezetékjog					
Átszállás jogcímén.					
jogosult:					
név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. törzsszám: 12550753					
cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.					
TULAJDONILAP VÉGE					

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.03 16:32:14

Helyrajzi szám: POLGÁR külterület 701/6

Megrendelés szám: 7/241/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 24057300002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

