

Ingatlanforgalmi Értékbecslés



A megbízó:	Pilismarót Község Önkormányzata
Értékelés tárgya:	2028 Pilismarót, Rákóczi utca 17.
Helyrajzi szám:	Pilismarót, Belterület, 2/1 hrsz.
Azonosítószám:	S 2025 10 438

Értékbecslői szakvéleményt készítette: Bíró László felsőszintű értékbecslő szakértő

Értékbecslői jogosultságának száma: 7/2010

web cím: www.bli-cegertek.hu , e-mail cím: blinvest1@gmail.com

mobil: + 36 30 928 20 28

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó:	Pilismarót Község Önkormányzata
Tulajdonos(ok):	Pilismarót Község Önkormányzata 1/1
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 tulajdonrész
Az ingatlan címe:	2028 Pilismarót, Rákóczi utca 17.
Természetben:	2028 Pilismarót, Rákóczi utca 17.
HRSZ:	Belterület 2/1 hrsz.
Ingatlan megnevezése:	Kivett / pártház
Területe:	158 m ²
Értékelés célja:	Az értékbecslés az ingatlan forgalmi értékének megállapítására készült. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározása a Pilismarót Község Önkormányzata felhasználására történt.
Építőhatósági és egyéb jogi helyzet:	A vizsgált ingatlan lakóövezetben található.
Értékelés határnapja:	2025. 10. 29.
Érvényességi határnapja:	2026. 01. 29.

Értékelés eredménye:

Piaci érték	
fő módszer	21 900 000 Ft
Költség alapú nettópótlási érték	
ellenőrzésre használt módszer	22 500 000 Ft
Hozamalapú megközelítés	
nem használt módszer	- Ft
Forgalmi érték	21 900 000 Ft

Esztergom, 2025. 10. 29.



Biró László
Ingatlanvagyon-értékelő
Felsőszintű ingatlan-értékbecslő
Engedélyszám: 7./2010.

Előzmény, nyilatkozat és módszertan**Szakértői szemle:**

Megbízás időpontja: 2025. 10. 22.

Értékbecslés készítésének kezdeti időpontja: 2025. 10. 28.

2025. 10. 28.-án helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottam a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A megbízó által, a Komárom-Esztergom Megyei Földhivatal TAKARNET információs rendszerből beszerzett 2025.10.20.-i dátumozással ellátott E-hiteles tulajdoni lap és az E-közmű térkép alapján készült az értékbecslés. Az értékeléshez kapott dokumentációkat, alapadatokat a megbízó online szolgáltatatta.

A szakértői szemle során:

- a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján beazonosítottam a vizsgált területet
- bejártam az ingatlan, megállapítottam és rögzítettem állapotát
- tanulmányoztam az ingatlan jogi és fizikai környezetét
- fényképfelvételeket készítettem, melyek a mellékletben megtalálhatók.
- feltételeztem, hogy környezetszennyező anyag az ingatlan területén és a föld alatt nem található.

Nyilatkozat

A szemlét tartó és a szakvéleményt készítő értékbecslő több mint 20 éves szakmai gyakorlattal rendelkezik. Továbbá ingatlan-vagyonértékeléshez szükséges engedélyekkel rendelkezik.

Kijelentem, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekem nem fűződik, valamint, sem közvetlen, sem közvetett pénzügyi vagy egyéb érdekeltséggel nem rendelkezek az ingatlanban vagy ügyletben.

Az értékelés módszere:

A szakvélemény az érvényes magyar jogszabályok és az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készítjük. Az értékelési szakvéleményeink kielégítik a többszörösen módosított Európai Értékbecslési Szabványok (European Valuation Standards) és a nemzetközi IVSC módszertan irányelveit.

Értékelési módszertanok röviden***Piaci összehasonlításra alapuló értékelés:***

A piaci számítás egyik legfontosabb kitétele, hogy az egy helyrajzi szám alá tartozó különböző fizikai állapotú épületeket, vagy az épületen belül különböző állapotú és minőségű helységeket a legjobb állapotúhoz redukáljuk, így kapjuk meg az ingatlan hasznos redukált alapterületét. A számított fajlagos négyzetméter ár és kalkulált hasznos alapterület szorzata adja meg a piaci értéket. Az értékelésben csak a jogilag tisztázott ingatlanokat és épületrészeket értékeljük. Az értékelésben a tisztázatlan jogi helyzetű ingatlanokat és épületrészeket lemérjük és leírjuk, de a fizikai értékét a számításba nem vesszük figyelembe.

Az értékelés során nyolc-tíz összehasonlító adatot veszünk figyelembe, ebből a leggyengébb és a legerősebb adatokat kivesszük, így leginkább hasonlító a három összehasonlító fajlagos értékét átlagoljuk. A bennmaradt összehasonlító adatokat egyenként hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal (a korrekciót egyesével az összehasonlított ingatlanokkal végezzük). Fontos tény, hogy telekkel rendelkező ingatlanoknál nem kell külön telekértéket képezni, mivel az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok is rendelkeznek földrészlettel. Tehát az eladási, vagy kínálati árak egyben tartalmazzák a felépítményt és a hozzá tartozó telket is.

Nettópótlási, újraelőállítási költségen alapuló értékelés:

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti fizikai és egyéb (presztízs, gazdasági, erkölcsi) megítélés miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy nem javíthatók, továbbá funkcionális vagy környezeti avulások.

Ez a módszer ajánlott az építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

Az avulás fő elemei:

- fizikai avulás: az építmény fizikai szerkezetének idő múlása miatti romlása,
- gazdasági avulás: a gazdasági ciklusok, technológiai fejlődés, piaci kereslet-kínálat változása,
- presztízs avulás: körülvevő környezet presztízse, státusza idővel csökken, vagyis elveszíti korábbi imázsát és vonzerejét.
- erkölcsi avulás: idő múlásával az építmény technológiai vagy esztétikai változások miatt már nem felel meg az elvárásoknak, trendeknek vagy jogszabályi követelményeknek,

Hozam és ingatlanbefektetések értékelő módszere:

Az ingatlanbefektetés hosszú távú befektetés. A befektető nyeresége a hozam mértékének és biztonságának függvénye. A befektető a jelenben kifizetett összeggel egy jövőbeni folyamatos bevételt és az ingatlan későbbi értékesítéséből származó tőkenyereséget váltja meg. Mind a kettő az ingatlanpiaci kereslet és kínálat függvénye, azonban nemcsak a végfelhasználói, hanem a befektetési piacé is, hiszen a hozamszámítás az adott ingatlanszektorban működő befektetők által elfogadott tőkésítési rátán történik.

A befektetési kockázata a megtérülési (tőkésítési) ráta értékében fejeződik ki. A végfelhasználói kereslet és a kínálati versenyhelyzet (az elhelyezkedés és a termék jellemzői) határozzák meg a bevételeket, míg – ezzel összefüggésben – a kezelési stratégia befolyásolja a fenntartás – üzemeltetés kiadásait. Az ingatlan biztonsága (a bérlok pénzügyi stabilitása, a kiadások tervezhetősége, az ingatlan hosszú távú pozicionálásához szükséges további beruházások költsége, stb. alapján) meghatározza az ingatlanok, mint befektetésnek a kockázatát.

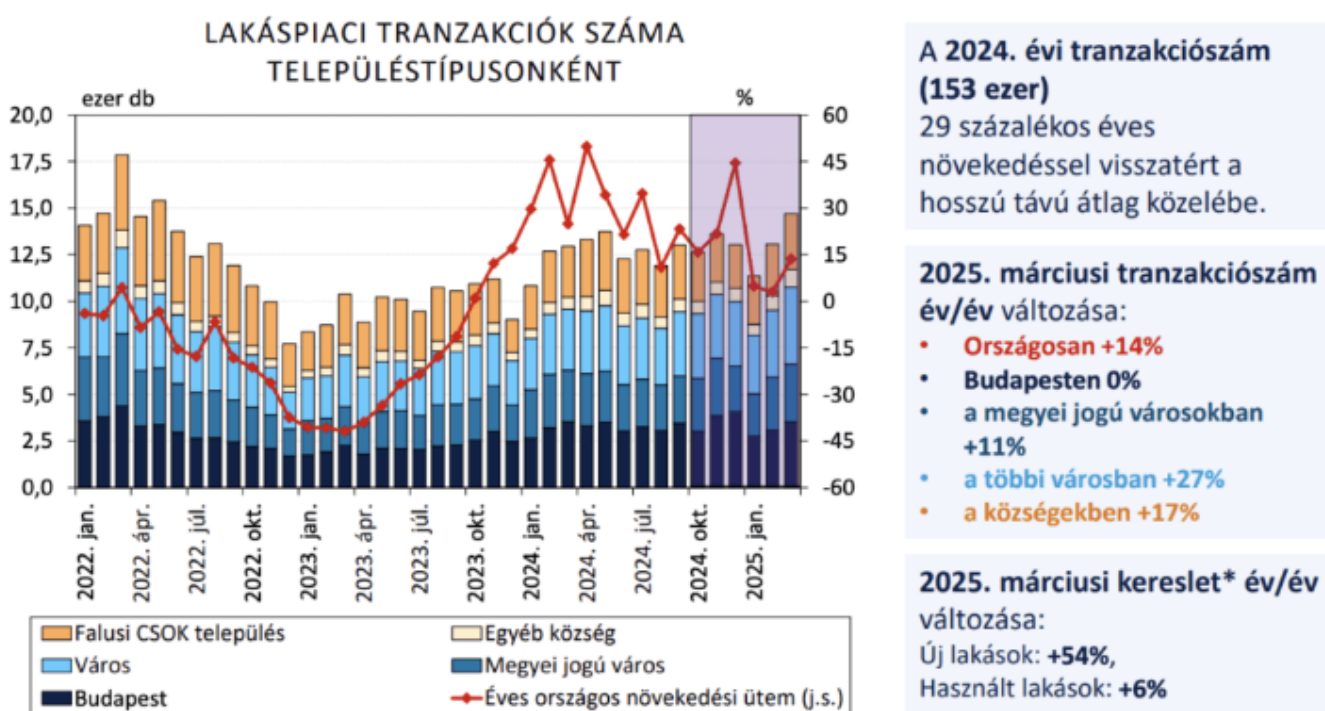
A kockázat másik összetevője az általános gazdasági környezet, az ingatlanpiac által jelentett kockázat. A megfelelő döntések meghozatala érdekében az ingatlangazdálkodás bármely formájával foglalkozó feleknek információkra van szükségük a piaci lehetőségekről, a területi értelemben vett lehetőségekről, valamint a pénzügyi gazdasági lehetőségekről. Ezeket az információkat piackutatás segítségével lehet beszerezni és értékelni. A piackutatás nem más, mint a gazdaság térben lejátszódó folyamatainak mutatószámok segítségével történő leképezése és elemzése, annak érdekében, hogy konklúzióként egy konkrét ingatlannal, vagy ingatlanok csoportjával kapcsolatos fejlesztési illetve befektetési döntéseket megalapozzák.

A pénzintézetek a bérleti funkcióból kialakult hozamértékelést előnybe részesítik, mivel a hitelezés kockázattal jár. A bérleti díjból számított hozamértékből jól kifejezhető, hogyha a vizsgált üzletet vagy ipari épületet nem az alap funkciója szerint hasznosítanák, milyen bevételekre számíthat a mindenkori tulajdonos.

A magyar lakáspiac rövid bemutatása

Magyarország lakáspiaci szegmensében általánosságban elmondható, hogy régióként jelentős eltérések vannak. Az árak alakulásában fontos szerepe van az elhelyezkedésének és a közművekkel való ellátottságának. A gazdaságilag negatív megítélésű és a településen belüli gyengébb elhelyezkedésű ingatlanok forgalomképessége jóval gyengébb, mint a pozitív megítélésű területeken.

A 2025-ös lakáspiaci kereslet élénkülést mutat, melyet a lakossági megtakarítások állampapírpiacon való felszabadulása támogatja. A jegybank becslése szerint csak ebből a forrásból mintegy 300 milliárd forintnyi extra pénz áramlott az új lakások piacára. A tranzakciószám növekedése és az árak emelkedése egyaránt tapasztalható, különösen a jó elhelyezkedésű és minőségi lakások iránt nőtt meg a kereslet.



Megjegyzés: Kizárólag a magánszemélyek 50 és 100 százalékos tulajdonszerzéseit figyelembe véve. 2023. júliustól 2024. szeptemberig a NAV illeték adatbázis adatai a településtípusonkénti feldolgozottsági szint becslése alapján korrigálva. A lila színnel kiemelt hónapok ingatlanközvetítők tranzakciói és becsült piaci részesedése alapján.

*Kereslet: Az ingatlan.com hirdetési portálon a telefonszám felfedések száma és mobilapplikációból indított telefonhívások száma.

Forrás | NAV, MNB, lakáspiaci közvetítői adatbázis, ingatlan.com

2025-ben tovább bővült a piac. Márciusban országosan 14 százalékkal több lakás cserélt gazdát, mint egy évvel korábban. A bővülés főként a vidéki városokat jellemzi, míg Budapesten már lassulás figyelhető meg. A lakáspiaci kereslet élénkülése 2025 elején már jól látható volt, az éves bázison mért növekedés országosan 8 százalékot ért el, de területenként eltérő volt a dinamika. A tranzakciószámok 2023-hoz képest már 2024-ben emelkedtek, és mostanra elérték a hosszú távú, évi 150 ezer adásvétel körüli szintet.

Az ingatlan környezetének rövid leírása

Az ingatlan környezete

Pilismarót a megyeszékhelytől - Tatabányától ~60 km-re helyezkedik el, a régió központjától - Esztergomtól ~14 km-re található. A város lakossága 2166 fő. A település infrastrukturális ellátottsága közepes. A település ingatlanpiacán az utóbbi évben stagnálás volt megfigyelhető.

Az ingatlan Pilismarót központjában található, aszfalt burkolatú főútról közelíthető meg. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében megtalálható a Községháza, az általános iskola és kisebb üzlethelységek, távolabbi környezetét lakóház jellegű épületek alkotják. A 158 m²-es telek sík felszínű, északi fekvésű, szinte teljes egészében épülettel beépített. Az utcafront felől, a minimálisan szabadon álló terület kiskert funkciót tölt be. Az épületbe, a gázközmű kivételével bevezetésre kerültek a közművek.

Az épületleírása

A vizsgált épületrész 1860-as években épült, jelenleg közösségi funkciót tölt be. Az épület földszintes, kontyolt nyeregtető kialakítású, téglaszerkezetes, cserépfedéses építmény. Belső kialakítása funkciójának megfelelő. Az épület külső felülete vakolt és festett, a belső felülete szintén vakolt és festett. Az építmény külső és belső nyílászárói faszerkezetesek, padlózata pvc, kerámia és simított beton. Az épület fűtése elektromos hőtárolós kályháról megoldott, a melegvíz ellátását elektromos átfolyórendszerű vízmelegítő biztosítja. A víz és csatorna, továbbá az elektromos áram bevezetésre kerültek. Összességében az épület műszaki állapota helyenként gyenge állapotú, felújítást igényel.

Helységlista			
<i>Helyiség megnevezése</i>	Alapterület (m ²)	Korr. tény. (%)	Korr. Alapter. (m ²)
<i>Földszint</i>			
<i>előtér</i>	9,20	100%	9,20
<i>teakonyha</i>	8,00	100%	8,00
<i>olvasóterem</i>	45,60	100%	45,60
<i>olvasóterem</i>	12,50	100%	12,50
Összesen:	75,30 m²		75,30 m²

Az ingatlan jogi és hasznosítási környezete

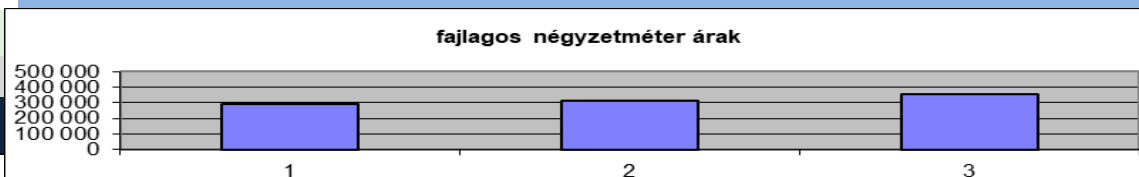
A telek területe:	158 m ²
A telek alakja, formája:	Négyszög alakzatú.
A telek határai, kerítettsége:	Épülettel beépített és kisebb részben kerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Északi fekvésű.
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felszínű.
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Nyitott terület.
Az ingatlanon jelenleg található:	Közösségi funkciót betöltő épületrész.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Községháza, illetve lakó hasznosítás.
Településen belüli elhelyezkedése:	A település központjában, a főúton található.
Megközelíthetősége:	Aszfalt burkolatú útról.
Közlekedési eszközök:	Autóbusz megállója 500 méteren belül.
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	Közművek a telekhatáron belül, a gázközmű kivételével.
Vízellátás:	Az ingatlan kapcsolódik a települést ellátó ivóvízrendszer vezetékhálózatához.
Csatornázás:	Az ingatlan kapcsolódik a települést ellátó szennyvízhálózatához.
Gázellátás:	Az ingatlan nem kapcsolódik a települést ellátó gázrendszer vezetékhálózatához.
Elektromos energiaellátás:	Az ingatlan kapcsolódik elektromos hálózathoz.
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett pártház.
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Közösségi funkció.

Az épület(ek)

Az épület megnevezése:	Pártház.
Funkciója:	Közösségi funkció.
Becsült építése éve:	1860-as évek.
Az utolsó felújítás 10 éven belül:	Nem volt.
Pince:	Nincs.
Padlás:	Van.
Szintszám a földszint felett:	Földszint.
Nettó alapterület:	75,30 m ²
Alapozás, szigetelés:	Terméskő.
Felmenő falazat:	Téglaszerkezet.
Födémek:	Stukatúros, faszerkezetes.
Tető:	Kontyolt nyeregtető, cserépfedéssel.
Padlóburkolatok:	Pvc, kerámia és simított beton.
Külső falazat:	Vakolt, festett.
Belső falazat:	Vakolt, festett.
Nyílászárók:	Fa szerkezetes külső és belső nyílászárók.
Fűtés rendszer:	Hőtárolós kályha.
Használati melegvíz ellátás:	Elektromos átfolyórendszerű vízmelegítő.
Igényszint általánosan:	Helyenként gyenge állapot, felújítást igényel.
Fizikai állapot:	Korának megfelelő, kisebb statikai hibák.
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	60%

Az ingatlan értékszámításai

Ingatlan Piaci Értékszámítása		Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői			
Alapadatok	Az értékelendő ingatlan	1	2	3	
Az ingatlan címe	Pilismarót Rákóczi Ferenc utca 17.	Pilismarót Rákóczi Ferenc utca	Pilismarót Dobozi Mihály utca	Pilismarót Dobozi Mihály utca	
Az ingatlan rövid ismertetése	Földszint és emelet kialakítású, téglaszerkezetes, sátozott, komfortos, közepes fizikai állapotú lakóház. Az épület felújításra szorul.	Földszintes kialakítású, téglaszerkezetes, nyeregtetős, összkomfortos, hőszigetelő ablakokkal, közepes fizikai állapotú lakóház.	Földszintes kialakítású, vegyes szerkezetes, nyeregtetős, komfortos, cserépkályha fűtéses, közepes fizikai állapotú lakóház.	Földszintes kialakítású, vegyes szerkezetes, nyeregtetős, összkomfortos, felújított lakóház.	
Telek területe	158 m ²	1 110 m ²	271 m ²	1 000 m ²	
Épület redukált alapterülete (vázrajz alapján becsült)	75 m ²	86 m ²	125 m ²	150 m ²	
A közművesítettség foka	részközműves	összközműves	összközműves	összközműves	
Ajánlati ár		33 000 000	35 000 000	79 000 000	
Az ajánlat ideje		2025. II. n.év	2025. II. n.év	2025. II. n.év	
Forrás		ingatlan.com/33640973	ingatlan.com/34733664	ingatlan.com/34973360	
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	
Fajlagos egységár:		345 349 Ft/m²	252 000 Ft/m²	474 000 Ft/m²	
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció mértéke / %					
közművesítettség		hasonló 0%	hasonló 0%	gáz közmű is -5%	
területi elhelyezkedés		hasonló 0%	gyengébb 5%	gyengébb 5%	
hasznosíthatóság		hasonló 0%	gyengébb 5%	gyengébb 5%	
telek méret, fejlesztési lehetőség		nagyobb -5%	hasonló 0%	nagyobb -5%	
jogi háttér		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	
minőség, gépészet állapota, épület elosztás		jobb -5%	jobb -5%	jobb -20%	
műszaki állapot, készültség, komfort fokozat		jobb -5%	jobb -5%	jobb -10%	
Összes korrekció/%		-15%	0%	-30%	
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:		293 547 Ft/m²	252 000 Ft/m²	355 500 Ft/m²	
A korrigált fajlagos árak átlaga:		292 449 Ft/m²			
Eredmény		21 933 663 Ft			
Piaci forgalmi érték kerekítve		21 900 000 Ft			

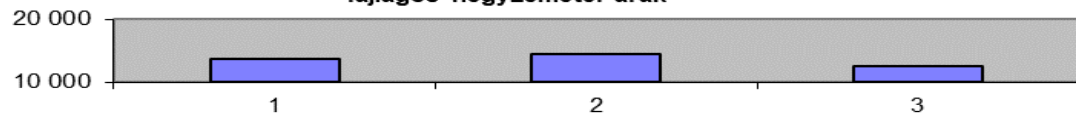


Ingatlan Nettópótlási Költség alapú Értékszámítása

Megnevezés	Nettó alapterület (m ² , fm)	Építés szerkezet fajlagos érték (Ft/m ² , Ft/fm)	Újraelőállítási érték (Ft)	Fizikai avulás szorzó	Gazdasági avulás szorzó	Presztízs avulás szorzó	Erkölcsei avulás szorzó	Becsült érték (Ft)
Földszint	75,30	600 000	45 180 000	40%	5%	0%	10%	20 331 000
			0	0%	0%	0%	0%	0
			0	0%	0%	0%	0%	0
Épület összesen	75,30		45 180 000					20 331 000
Telek érték	158	13 518						2 135 784
Feltárási út	0		0	0%	0%	0%	0%	0
Egyéb építmény	0		0	0%	0%	0%	0%	0
Telek és építmények összesen								2 135 784
Mindösszesen kerekítve								22 500 000

Fajlagos adat forrása: Építőipari Költségbecslési Segédlet

Telek Piaci Értékszámítása

Alapadatok		Az értékelendő		Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
	ingatlan	1		2		3	
Az ingatlan címe	Pilismarót, Rákóczi utca 17. hrsz.: 2/1	Pilismarót Dobozi Mihály utca		Pilismarót Diófa utca		Pilismarót Nyárfa utca	
A telkek területe	158 m²	630 m²		750 m²		2 442 m²	
A közművesítettség foka	összközműves	összközmű		utcában		utcában	
Ajánlati ár		8 000 000		10 000 000		25 000 000	
Az ajánlat ideje		2025. III n.év		2025. III n.év		2025. III n.év	
Eladó referenciája		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
ajánlat/eladás		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
Fajlagos egységár, Ft/m²		11 429 Ft/m²		12 000 Ft/m²		9 214 Ft/m²	
Az értékbefolyásoló tényezők eltérései miatti korrekció							
telekméret		nagyobb	10%	nagyobb	10%	nagyobb	10%
elhelyezkedés		gyengébb	10%	gyengébb	10%	gyengébb	15%
jogi állapot		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművesítettség		hasonló	0%	hasonló	0%	gyengébb	10%
hasznosíthatóság		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Összes korrekció mértéke		20%		20%		35%	
Korrigált fajlagos eladási ár:		13 714 Ft/m²		14 400 Ft/m²		12 439 Ft/m²	
A korrigált fajlagos árak átlaga:		13 518 Ft/m²		fajlagos négyzetméter árak 			
Telekérték kerekítve		2 100 000 Ft					

Az ingatlan értékelésének összesítése

Értékelésben a végső forgalmi értéket piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg, véleményem szerint ez a számítási módszer tükrözi legjobban az ingatlan értékét.

A nettópótlási értékszámítást csak ellenőrzésre használtam, ez a típusú számítás a felhasznált technológiák és anyagok újraelőállítási költségekből indul ki, továbbá az újraelőállítási értékét fizikai, gazdasági, presztízs, erkölcsi szempontból avultatja. Ennél a módszernél a telek külön piaci értéket képvisel, mely a számítási modellnél hozzáadódik az épület avultatott értékéhez.

A hozamértékelést az ingatlan a piaci helyzete miatt nem alkalmaztam, a számítás végeredménye torz értéket hozna.

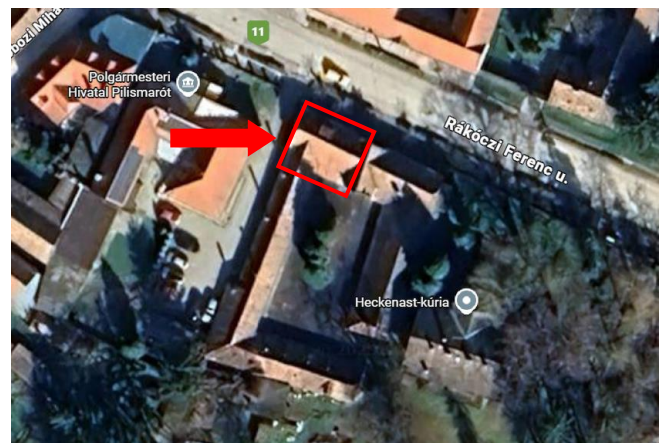
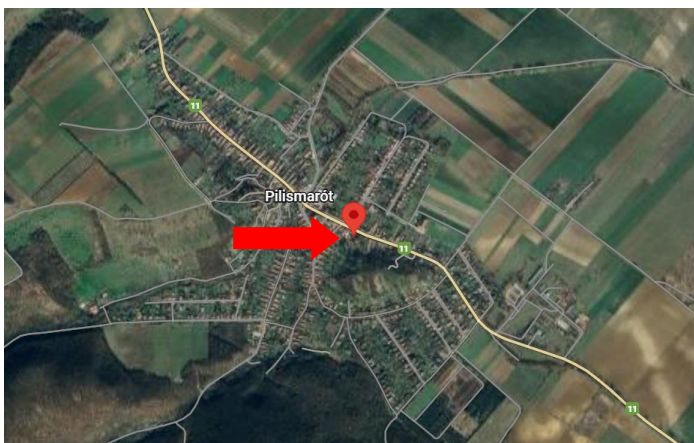
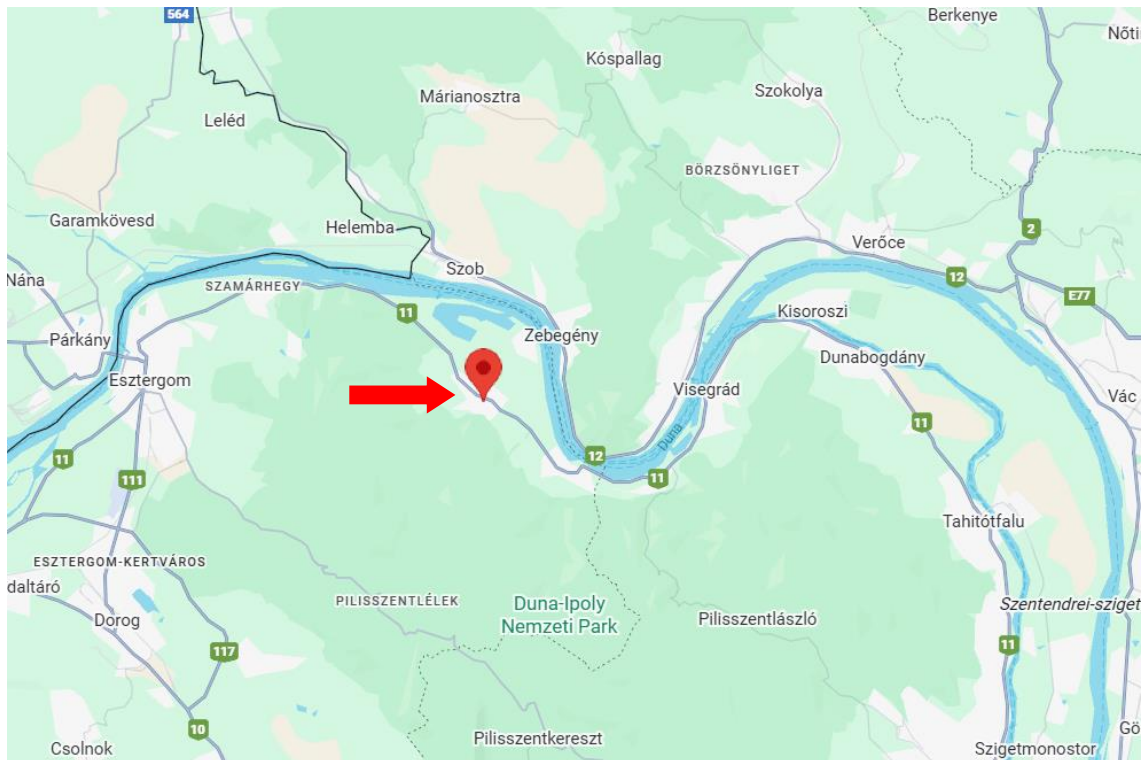
Az értékképzés végeredményénél a különböző értékek súlyozásának technikáját nem alkalmaztam.

Az értékek összesítése, súlyozása

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	21 900 000 Ft
Fő módszer	100 %
Költségalapú, nettópótlási érték	22 500 000 Ft
Ellenőrzésre használt módszer	0 %
Hozamszámításon alapuló megközelítés	- Ft
Nem használt módszer	0 %
<i>Számított érték</i>	21 900 000 Ft
Összesített érték	21 900 000 Ft

Térképek

Térkép és légi felvétel az ingatlan környezetéről



Melléklet



Komárom-Esztergom Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
2500 Esztergom, Rudnay Sándor tér 2.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251020/507213
2025.10.20

Oldal 1/1

Pilismarót
Belterület, 2/1 helyrajzi szám

2028 PILISMARÓT, RÁKÓCZI FERENC UTCA 17.
Pilismarót, Belterület, 2/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999997/1995.06.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / pártház	0	158	0

II. RÉSZ

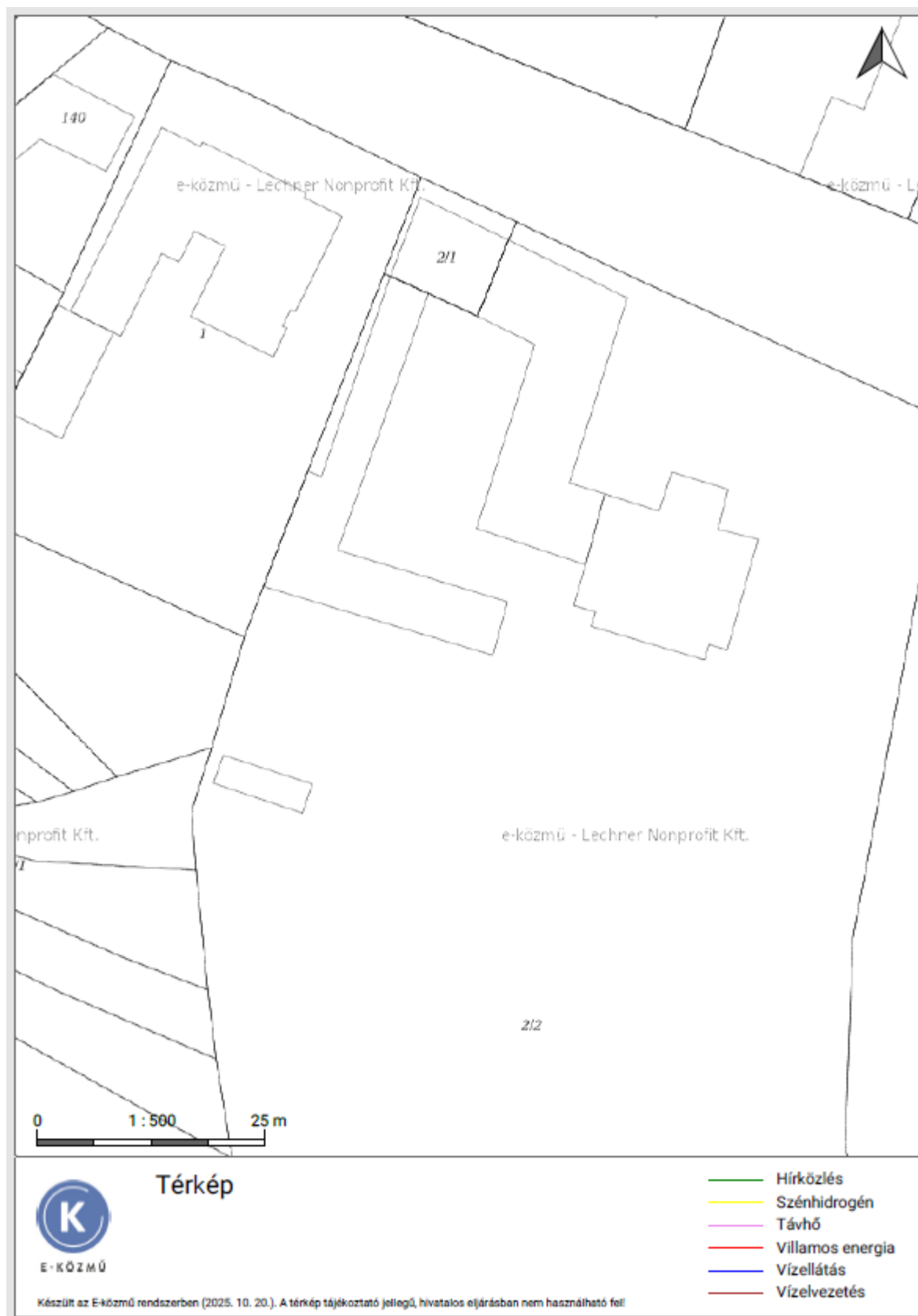
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53403/1993.07.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: megállapodás, 53403/1993.07.09				
	Név: PILISMARÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 2028 PILISMARÓT, Rákóczi út 15				

III. RÉSZ

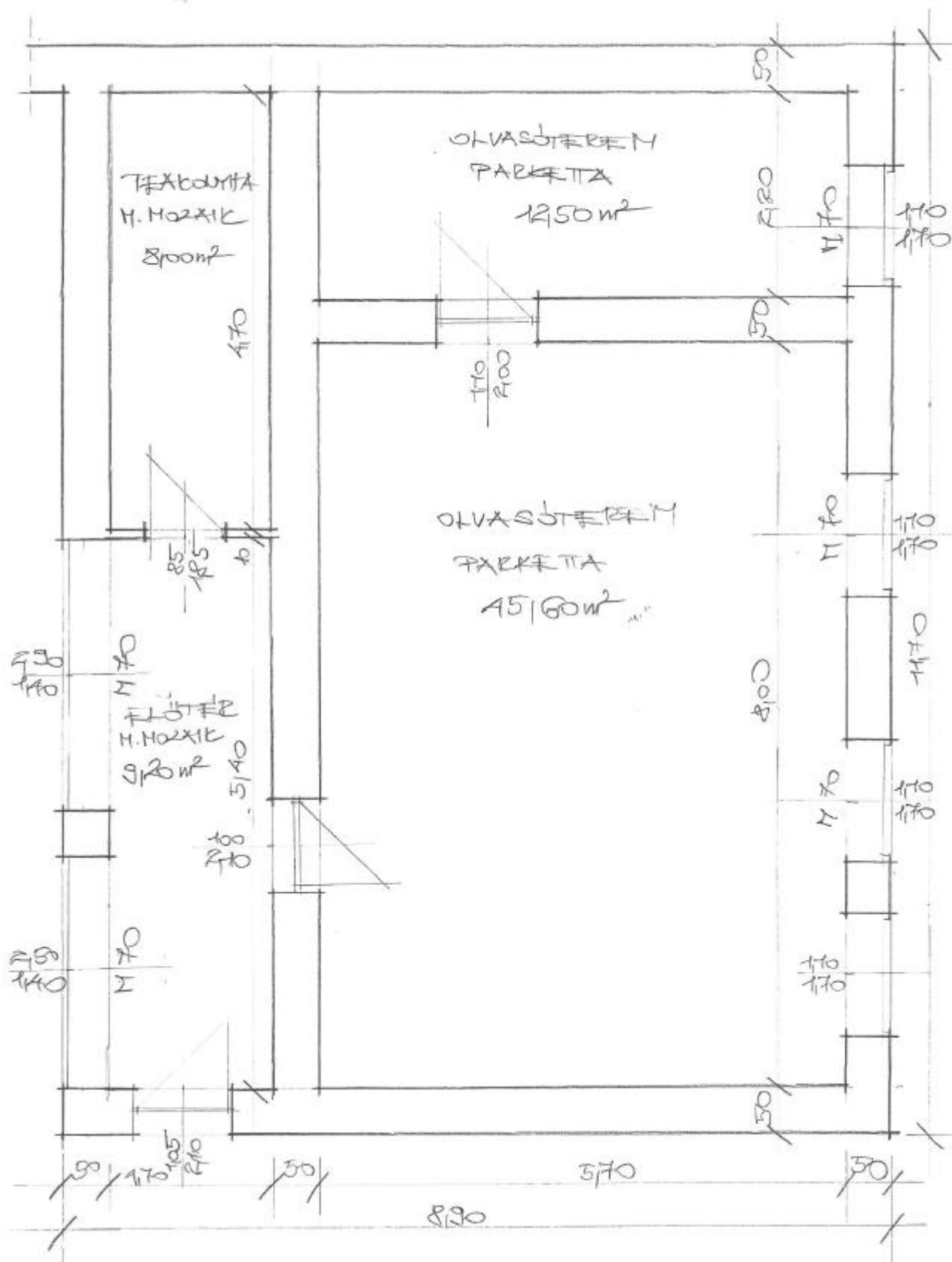
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

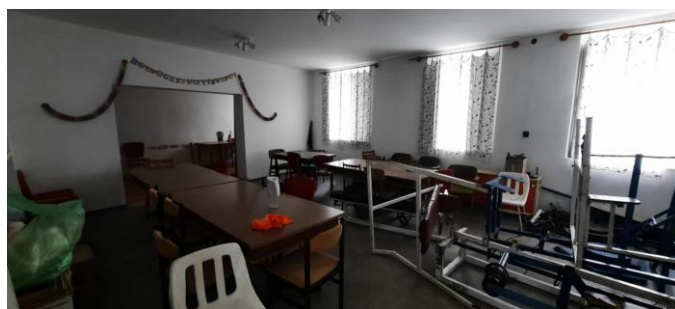
TULAJDONI LAP VÉGE

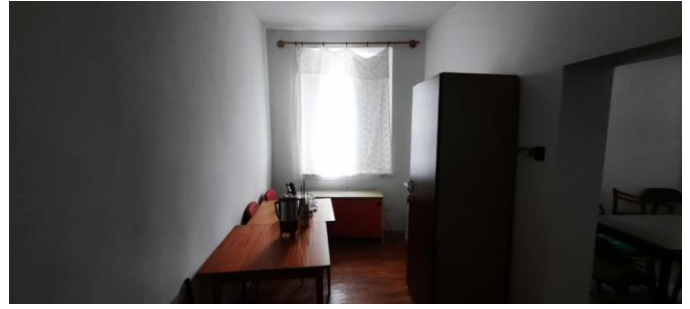


KÖNYVTÁR M=1:50



Fotók





Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- ❖ Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos alapadatokat a Megbízó szolgáltatta.
- ❖ Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.
- ❖ Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- ❖ Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen tanulmány térítésmentes újra írására.
- ❖ A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- ❖ Értébecslésben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.
- ❖ Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- ❖ Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- ❖ Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- ❖ Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalom.
- ❖ A céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyok kötelezhető.
- ❖ Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.).
- ❖ Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.
- ❖ Az értébecslés harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.
- ❖ Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon.
- ❖ Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.