

121

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Közrendvédelmi és Településfejlesztési Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a piaci sátor versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu piactéren korábban árusítóhelyek fedéséül használt ipari csarnokváz ponyvával. A csarnok egy 15m x 45 m befoglaló méretű, 675 m² alapterületű acélvázass sátorszerkezet, melynek térlefedő ponyvájának alapanyaga UV stabil, időjárásálló, erősített, PVC –vel bevont poliészter feszített szövet.

Az ingóság alkalmas lehet pl.: fedett lovarda, rendezvénytér stb. létesítése céljára.

Az ingóságot ingóforgalmi értékbecslővel felértékeltettük, aki annak forgalmi értékét nettó 15.000.000.-Ft-ban határozta meg. Az értékelési szakvéleményt az előterjesztés mellékleteként csatoljuk. Az ingóság forgalomképes.

Vagyonrendeletünk értelmében az értékesítés csak versenytárgyalás útján valósulhat meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a fenti ingó vagyontárgy versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről az értékbecslésben megjelölt nettó induló vételáron.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2023. március 16.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a tulajdonát képező, a berettyóújfalui piactéren korábban árusítóhelyek fedéséül használt ipari csarnokvázat ponyvával (a csarnok egy 15m x 45 m befoglaló méretű, 675 m² alapterületű acélvázaz sátorszerkezet, melynek térlefedő ponyvájának alapanyaga UV stabil, időjárásálló, erősített, PVC –vel bevont poliészter feszített szövet) nettó 15.000.000.- Ft induló értéken, azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli. Az induló ár alatt az ingóság nem értékesíthető.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4100 Berettyóújfalu Város Önkormányzata részére Ipari Csarnokváz /ponyvával
/ingóságról**

Ingtatlanközvetítő és értékecselő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyonsértékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894
tel: 06-70-239-4552
E-mail: bartalajosne50@gmail.com

Berettyóújfalu, 2023. 03. 16.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	4-5
Értékmeghatározás	6-7
Piaci összehasonlító adatok alapján	8-14
Költség alapú érték.....	15
Forgalmi érték.....	16

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékelés típusa: értékebecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**
- **költség alapú**

**Értékelés tárgya : Ipari
csarnokváz polyvával**

A

Ingóság befogadó területe összesen: 675 m²

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: **675 m²**

Az ingóság megtekintett állapotának forgalmi értéke:

15.000.000,- Ft

azaz Tizenötmillió forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékebecslő

Berettyóújfalu, 2023. 03. 16..


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

Megjegyzés:

Érték növelő tényező: - megkímélt állapotban

Érték csökkentő tényező:

Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főútvonal mentén. Lakóinak száma kb. 14.500 fő. 2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar 2%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

Település területi elhelyezkedése:



A közúti közlekedést tekintetében a város kiemelkedően fontos helyen fekszik, ugyanis itt találkoznak a nemzetközi tranzitforgalom lebonyolításában nélkülözhetetlen 42. sz. és 47 sz. főutak. Ipára alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás

Berettyóújfalu város a Bihari régió központja. Az Alföld keleti részének közepén helyezkedik el, a Berettyó folyó partján, Debrecentől 43 km-re a magyar- román határtól 25 km-re.

Elhelyezkedését tekintve a fővárostól 220km-re, az Alföld keleti részének közúti és vasúti csomópontjában fekszik. Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

Település jellemzése:

A város kedvező fekvése és az itt élő emberek szorgalma nyomán Hajdú-Bihar megye Bihari térségének gazdasági-, kulturális-, egészségügyi-, és oktatási központjává vált. A politikai rendszerváltás óta gazdasági, infrastrukturális és kulturális fejlődése jelentős lendületet vett.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás.

Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részeken találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül lakótelepekkel, új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Berettyóújfalu ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingóság adatai:

Az értékelt ipari Csarnoksátor a Berettyóújfalu város piactér területén használt fedett sátorként üzemelt. A piactér átrendezése során a sátor helyett az Önkormányzat eladótér térfedéséhez más megoldást választott, ezért a sátor elbontása mellett döntöttek. A sátor 15x45 m azaz 675 m² befogadó, acél vázszerkezetű térfedő ponyvája UV stabil időjárásálló erősített PVC-vel bevont poliészter feszített szövet.

A csarnoksátor 6 éves jó állapotban lévő, újra építhető.

Az ingóság alkalmas lehet pl.: fedett lovarda, rendezvénytér stb. létesítése céljára.

A sátor hasznos nettó területe **675 m²**

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értékbecslés:

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az

ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Előrejelzés

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintettem át, amelyek viszonyíthatók az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionalitása, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:-

AZ INGÓSÁG ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgált ingatla n										
Nettó / Redukált	675 m2 675 m2	110 m2	110 m2	1 m2	1 m2	55 m2	55 m2	152 m2	152 m2	1 m2	1 m2
		0 m2		0 m2		0 m2		0 m2		0 m2	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		2 429 134 Ft		48 000 Ft		944 094 Ft		1 080 000 Ft		1 Ft	
Fajlagos érték		22 083 Ft/m2		48 000 Ft/m2		17 165 Ft/m2		7 105 Ft/m2		1 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2023. febr		ingatlan.com 2023. febr		ingatlan.com 2023. febr		ingatlan.com 2023. febr		ingatlan.com 2023. febr	

Korrektciók:

Kínálati ár	0%	0%	0%	0%	0%
Alapterületi eltérés	15%	10%	20%	15%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	15%	-5%	10%	20%	0%
Telekadottságok	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
emelet	0%	0%	0%	0%	0%
építés éve	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	30%	5%	30%	35%	0%
Módosított alapár:	28 708 Ft/m2	50 400 Ft/m2	22 315 Ft/m2	9 592 Ft/m2	1 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	22 203 Ft/m2				

Az érték megállapítása

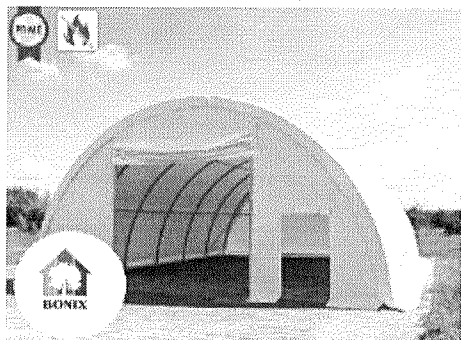
Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
675 m2	22 203 Ft/m2	14 987 160 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	14 987 160 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	15 000 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADAT:



1072

2181



Csarnok, raktársátor
9,15m x 12m x 4,5m
tűzálló ponyva PVC
720g/m2 fehér

Akciós!

Az akció időtartama: 2023-03-14 - A készlet erejéig.

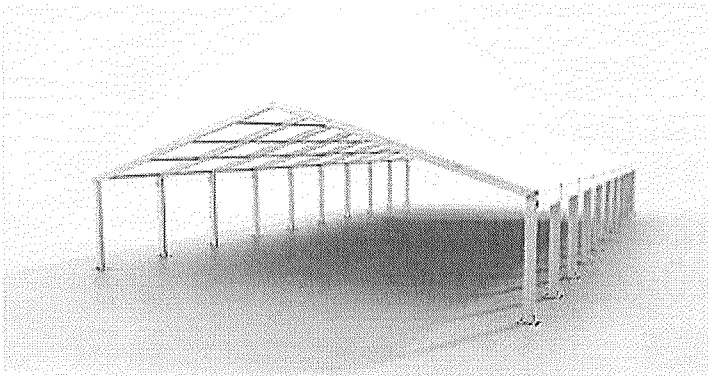
Íves csarnok raktársátor PVC ponyvával és statikával -
robosztus, stabil és gazdaságos kialakítás.

3 085 000 Ft

~~3 290 570 Ft~~ (2 429 134 Ft + 27% ÁFA) / db

★ Hűségpont: **20566** pont

<https://www.bonix.hu/csarnok-raktarsator-915m-x-12m-x-45m-tuzallo-ponyva-pvc-720gm2-feher-t895641>



Covert

A tetőszerkezet időjárási viszonytátságok elleni védelmet nyújt a kevésbé érzékeny áruk számára, és átjáróként vagy aluljáróként is megépíthető.

Vásárlás kb. 120,- €^{+H} m²-enként	Bérlés kb. 2,20 €^{+H} m²-enként
--	---

https://herchenbach-industrial.com/hu/termekek/ar-attekintese?gclid=CjwKCAjw_MqgBhAGEiwAnYOAeglluiDu5q19hgoHtREoG2ns9kdGAXUVvt6wKLthZRctN7s9IZCmtBoC99MQAvD_BwE&hsa

Kiváló minőségű raktársátrak, elérhető áron

A raktársátrak gyors, és egyszerű lehetőséget biztosítanak, tárolásra, vagy egyszerűen csak az időjárás viszonytátságai ellen való védelemre. Egy építkezéssel szemben, egy raktársátor installálása akár egy nap alatt elvégezhető, és azonnali megoldást kínál a problémára.

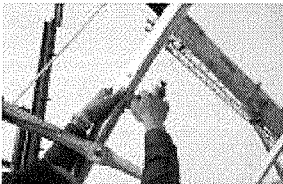
De mire is alkalmas valójában egy raktársátor?

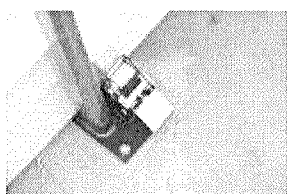
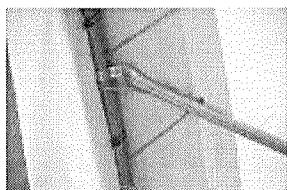
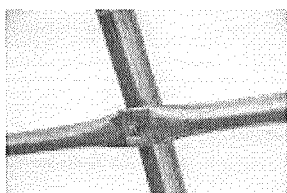
Íme, néhány példa:

- Fedett tároló, vagy átmeneti munkaterület létrehozására

- Az időjárás-érzékeny, ipari termékek és anyagok biztonságos tárolására
- Védett garázs nagyméretű járművekhez, például teherautókhoz, lakókocsikhoz, kempingekhez, kisteherautókhoz, hajókhoz és jachtokhoz
- Mezőgazdasági járművek, traktorok, kombájnok, vetőgépek tárolására
- Nagyméretű kapuk teszik lehetővé a közlekedést a sátor mind a két végében
- Kiválóan alkalmas állatállomány, takarmány, fa, vagy egyéb mezőgazdasági, erdészeti termék tárolására
- Építési helyszínek vagy építési területek időjárásálló tetőzéseként
- Rugalmas, logisztikai átmeneti tárolóként is használható, például gépgyártás, bútorgyártás, újrafeldolgozás területén
- Használható kiállítási, vagy értékesítési terület gyanánt
- Kiválóan alkalmas rövid és hosszú távú alkalmazásra

6 X 9,15 X 3,66 M-ES ALAP MINŐSÉGŰ FEHÉR RAKTÁRSÁTOR (FÉLKÖR ÍVES)





Nettó ár: 944 094 Ft
Bruttó ár: 1 199 000 Ft

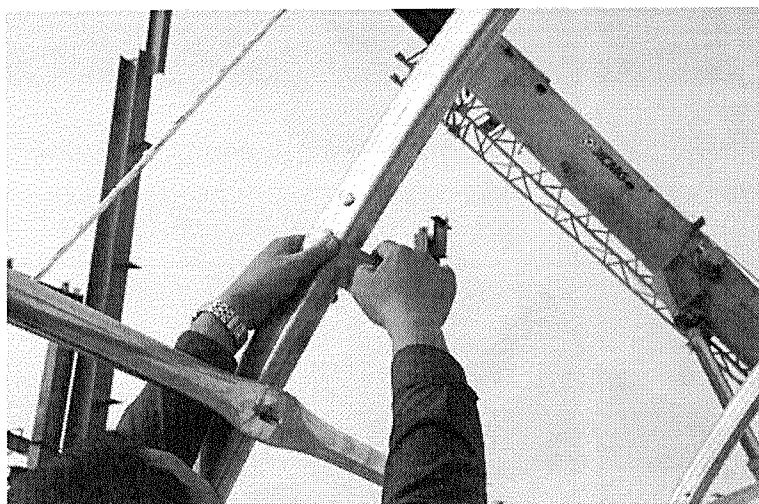
KOSÁRBA

Extra erős és megbízható vázszerkezet

A sátor váza 5, sima vázas tagból (ívből) áll.

A vázszerkezet specifikációi:

- Vízszintes csövek:
 - Ármérő: 40 mm
 - Falvastagság: 1,2 mm
 - Anyag: Galvanizált acél
- Ívek:
 - Ármérő: 70x42 mm-es profil
 - Falvastagság: 1,5 mm
 - Anyag: Galvanizált acél



Kiváló minőségű Ponyva

- A ponyva anyaga **650 g / m²-es PVC**

Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékelő

- A ponyva erős, anyaga a teherautó ponyvához hasonlítható.
- Nagy UV-ellenállás és kiváló UV-védelem
- 100%-os vízállóság
- A ponyva robosztus, egy darabból készül, ezzel is garantálva a stabilitást, és a feszességet
- Az alsó kötény hatékony szélterelőként
- Tartós felnyíló kapuk mindkét oldalsó oldalra a könnyű és gyors használat érdekében
- A professzionális kábelköteg rendszer szabályozza a vászon feszülését, és tökéletes illeszkedést és optimális stabilitást biztosít
- A szellőzőnyílások a kapaszkodó oldalán optimális légáramot és kiváló beltéri légkört biztosítanak
- Rozsdamentes acél fülke

A szállításra vonatkozó megjegyzések

- A sátrak, méretüktől függően, egy vagy több fémkalodában szállíthatóak
- A kalodák kirakodásához, szükség lesz egy nagy teherbírású villástargoncára
- Ezen termékünk kiszállítása, mérete miatt, minden esetben eseti jellegű megbeszélés tárgyát képezi. tehát, a termék megrendelése után, kollégánk fel fogja Önnel venni a kapcsolatot a részletek egyeztetése céljából.
- Ha bármilyen kérdése van a szállítással kapcsolatban, kérjük, forduljon kollégánkhoz a központi telefonszámon.

Előnyök egy építkezési beruházással szemben:

- Kiváló védelem az időjárási viszonyoktól, mint például a szél, a nap, az eső, a jégeső és a hó
- Viszonylag alacsony beszerzési ár a szilárd épületekhez képest
- Alacsony installációs költségek
- Hosszú élettartam a robusztus felépítésnek köszönhetően
- Alacsony karbantartási költségek és egyszerű tisztítás
- Egyszerű ki és be közeledés a tágs bejáratoknak köszönhetően

ADATOK

Dobozok száma

1 db

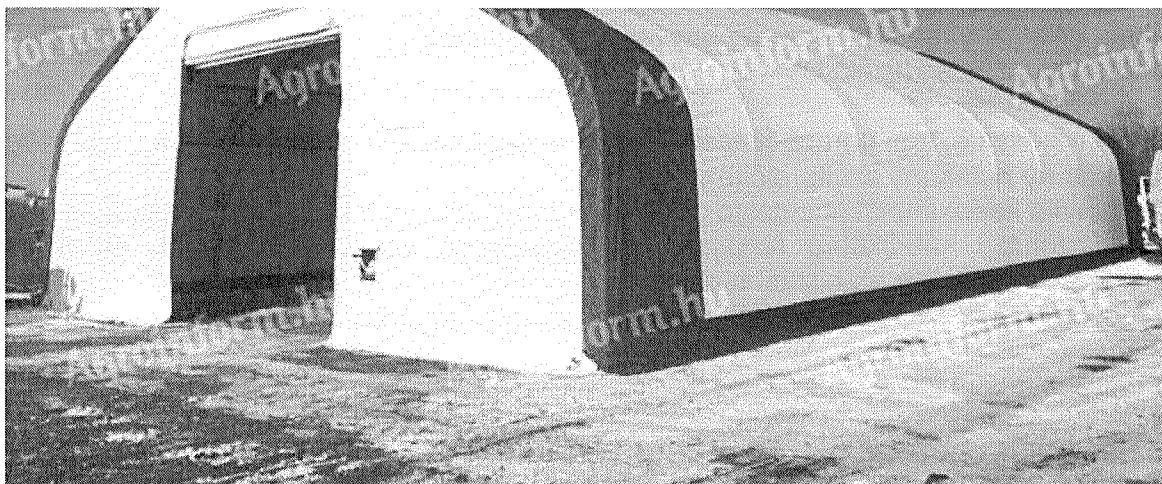
Cikkszám

Sk-102

Tömeg

405 kg/db

TECHNIKAI RÉSZLETEK



Ár	2.700 EUR +ÁFA
Eladó / bérbeadó	Eladó
Alapterület	152
Alapterület mértékegysége	m2

Leírás

Több éves tapasztalattal rendelkező cégünk forgalmaz új,professzionális, ház félkör és egyenes oldalfalú ponyva csarnokok (6,9, 10,12,15,18m,21m nyitású,széles), mezőgazdasági, raktározási vagy ipari célokra garanciával, számlával.(szélesség,hosszúság,magasság)

Költség alapú érték megállapítása

Költség alapú érték:

Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:	csarnok	
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	48 000 Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	675 m ²	m ²
f = fizikai avultság	100%	100%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	100%	80%
É = E×A×f×e×k×p	32 400 000 Ft	0 Ft
Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:		
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	m ²	m ²
f = fizikai avultság	70%	90%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	60%	70%
É = E×A×f×e×k×p	0 Ft	0 Ft

Az ingatlan értékének meghatározása:

föld értéke:

Felépítmény értéke:

32 400 000 Ft

Forgalmi érték:

32 400 000 Ft

költség alapú értéke kerekítve:

32 400 000 Ft

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 15.000.000.-Ft

Költség alapú érték: 32.400.000.-Ft

A végső értéket a **piaci összehasonlító értékelési** módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

Ingatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	a szükséges és folyamatos karbantartási munkálatok elvégzése esetén értékállóság prognosztizálható

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 15.000.000,- Ft

azaz

Tizenötmillió forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés: