

ÉRTÉKBECSLÉS

Ország Közepe Többcélú Kistérségi Társulás



Hulladékkezelő eszközállomány

Készítette: REENGY Kft.

Jászberény, 2024-08-01

1. Értékelési bizonyítvány

Az értékelt eszközállomány elhelyezése:

Dabas külterület 0108/2 helyrajzi szám

Az értékelés fajtája, célja, értékelt jog megnevezése:

- Értékbecslés, piaci és számviteli célú felhasználásra alkalmas.
- Értékelt jog tulajdonjog.

A forgalmi értékelés módszerei:

- Piaci alapú értékelés - összehasonlító piaci elemzés

Az eszközállomány becsült forgalmi értéke:

158.000.000 Ft,

azaz

százötvennyolcmillió Ft.

Az értékelés fordulónapja:

- 2024-08-01

A szakvélemény érvényessége:

- Jelen értékelés a keltezésétől számított 1 évig érvényes.

Értékelést végezte: Sülyi Zsolt
Értékbecslő



Aláírás
REENGY
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
5100 Jászberény
Rózsa u. 11.
Adószám:22795962-2-16

2. Megrendelő adatai

A tárgyi eszközállomány forgalmi értékbecslésének megrendelője Ország Középe Többcélú Kistérségi Társulás (2370 Dabas, Szent István tér 1/B).

A megrendelés tárgya az eszközállományról a jelenleg hatályos EVS (2020) előírásainak megfelelő, jelen piacgazdasági helyzethez és környezethez illeszkedő, piaci tényekre alapozott érték meghatározás elkészítése. A szakértői jelentés tartalmazza azon piaci tényeket, melyek irányadóként szolgálnak az eszközök valós forgalmi értékét illetően.

3. Az értékelés célja

Forgalmi érték meghatározása, piaci alapú értékelés. Reális adatokra alapozott forgalmi érték meghatározás a tárgyi eszközállományról belső felhasználás céljára. Jelen időpontban azonos típusú előzmény adatok nem állnak rendelkezésre, a készülő értékelés független esetleges korábbi értékelésben feltüntetett adatoktól. A tárgyi leírások nem térnek ki részletesen az egyes térségi, területi jellemzőkre, kizárólag a közelmúltban bekövetkezett és az esetlegesen várható gazdasági jellemzők kerülnek kiemelésre.

Az értékelés során szükséges szem előtt tartani a következőket:

A hulladékkezelő létesítmény területén elhelyezett eszközállomány esetében műszaki- és piaci eredetű érték módosító tényezőkkel számolni szükséges. A létesítmény nagyértékű berendezéseket tartalmaz, melyek hasznosítása speciális jellegű, célirányosan hulladékkezelési műveletekre tervezett.

A megállapított forgalmi érték kínálati piaci eredetű, és jellegnek megfelelő mértékű piaci kínálati korrekciót tartalmaz a felhasznált adatok esetében. A megjelölt forgalmi érték tájékoztató jellegű, az eszköztulajdon piaci helyzetének megítélésére szolgál.

A tényleges piaci ár mindenkor az érintett felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott összeg, mely az egyéni érdekek függvényében akár jelentős mértékben is eltérhet a nevezettől.

4. A létesítmény környezete

4.1. A piacra ható általános regionális jellemzők

Dabas város földrajzi fekvése, gazdasági helyzete:

Pest megye délkeleti részén, a Pesti-síkság és a Kiskunság találkozásánál fekszik. A mai város a területén korábban létezett négy falu (Gyón, Alsódabas, Felsődabas és Sári), illetve két, mára belterületté átalakult tanyacsoport (Dabasi Szőlők és Sáríbesnyő) összevonásával jött létre. Dabas mintegy 15 kilométer hosszan nyúlik el a Budapestet Kecskeméttel összekötő 5-ös főút mentén. Északi részei a Pesti-síkságon, míg déli területei a kiskunsági homokhátságon fekszenek. A település nyugati határában ér véget a Duna–Tisza-csatorna.

A város a Budapest–Lajosmizse–Kecskemét főként személyforgalmi vasútvonal mentén fekszik. Egy állomással (Dabas vasútállomás) és egy megállóhellyel (Gyón megállóhely) rendelkezik a vonalon.

Dabas az 5-ös főút mellett fekszik. Ehhez csatlakozik egy Bugyi, egy Tatárszentgyörgy és a Pilis, illetve a 405-ös út felől érkező fontosabb mellékút. Keletre fut az M5-ös autópálya, amelyen Dabas szomszédságában Újhartyánban találni lehajtót. További kisebb utak kötik össze a környező településekkel. Autóbuszok Budapest, a környező települések és Kecskemét felé közlekednek.

A város ipari kultúrája fejlődés folyamatában tart, a város méretéhez viszonyítva viszonylag kevés termelő létesítménnyel rendelkezik. Jellemzően a kecskeméti nagyüzemekben és az agglomerációban, illetve Budapesten találnak munkát az ipari szektorban dolgozók. Dabas legjelentősebb gazdasági intézményei a Dabasi Nyomda; és a város határában újonnan létesült a Dabasi Ipari Park, amely elsősorban logisztikai cégeket és Magyarország meghatározó vas- és acélkereskedését tömöríti. A település nagy átmenő forgalmának köszönhetően a kiskereskedelem erős jellemzőkkel bír.

4.2. Közvetlen környezet jellemzői

A létesítmény külterületen, az Ócsa felé vezető, változó minőségű Öregországút déli oldalán található a város központi területétől 5 km-re. Közeliében fut a Budapest-Kecskemét egy pályás vasútvonal, és a kiépülő helyi ipar egy jelentősebb képviselője, egy fémipari telephely. A lerakó védőterületén túl erdő, és mezőgazdasági művelt területek találhatók. A jelenleg érintett terület közvetlen határán a 2005-ben lezárt depónia található. Normál üzemi funkció alatt a lerakó területén került elhelyezésre a Dabas város, Hernád, Inárcs, Örkény, Pusztavacs, Tatárszentgyörgy, Táborfalva, Újhartyán és Újlengyel települések területén keletkező szilárd kommunális hulladék mennyisége, illetve a lakosság és vállalkozások is kezdeményezhették a kiszállított hulladék elhelyezését.

4.3. Piaci helyzetelemzés

A tárgyban érintett létesítmény, az eredeti használati célnak megfelelően kialakított szabványos infrastruktúrával rendelkezik. A szolgáltatói közműként az áramellátás történik a vezetékes hálózatról, gáz és csatorna nem kiépített a településrészen, vízellátás céljára saját mélyfúrású engedélyes kút készült. Feltételezhető, hogy a felszíni rendszerek, az elektromos, víz, szennyvíz csővezetékek állapota megfelelő, a rejtett, beépített közműelemek állapotáról, nem feltételezünk további negatív befolyásoló tényező fennállását. A beépített, 15 éves (2034-10-10 napig érvényes) vagyongazdálkodási jog alatt álló, városi tulajdonú telek értéke nem kerül számításra. A 3. pontban részletezett műtárgyak, felépítmények és tartozékok, valamint a hulladékkezelő terület értékelése mellett az ingatlan további hasznosításának lehetőségeit tekintve, a helyi szabályozás vonatkozó pontjait is figyelembe vesszük. A városrendezési terv információink szerint belátható időn belül nem érinti a hulladékkezelő telep szűkebb környezetét, annak bővítése nem lehetséges. A tárgyi létesítmény használatát a lerakó magas arányú telítettsége erősen korlátozza, így várhatóan szükséges alapvető változásokra számítani, melyek az értékelt létesítményelemeknek és környezetének, a lerakó működésének negatív megítélését előtérbe helyezheti. Az értékelésben a jelleghez tartozó, meglévő építményi állapot és további depóniatér kialakítás lehetőségének elvetése, illetve a létesítmény rekultivációs költségének várható mértéke miatt, valamint a hulladékgazdálkodás aktuális törvényi elemeire tekintettel a forgalmi érték magasabb piaci és funkcionális módosító tényező beiktatásával számítható. Az eszközök értékelését a speciális jogi és természetbeni háttér miatt egy módszerrel, piaci alapon értékeljük. Egyéb értékelési módszer alkalmazásához nem rendelkezünk adatokkal.

A tárgyhoz kapcsolódó megbízás értelmében az OKTKT tulajdonát képező, a hulladékkezelő létesítmény területén található, hulladékkezelés művelethez használt eszközállomány forgalmi értékbecslését végezzük. A forgalmi érték megállapításakor figyelembe vettük az egyes berendezési elemek új és használtcikk piacon fellelhető jelenlegi beszerzési árát, forgalomképességét, a helyszíni szemlén tapasztalt műszaki és esztétikai állapotot, elhasználtság és karbantartottság mértékét. A létesítmény épületeiben, udvarán elhelyezett eszközök, berendezések és járművek a társaság főtevékenységéhez kapcsolódó szolgáltatási tevékenység elemei. A szerszámok, gépek és egyéb eszközök alapvetően a tényszerűen végzett szolgáltatás folyamatával kapcsolatban állnak. Az eszközállomány részlegesen beépített, telepített, kiépített infrastruktúra közeghez kötött. A további mobil berendezések, eszközök szervesen kapcsolódnak a szolgáltatási tevékenységhez. Eszközforgalmi szempontból a szellemi termékek, immateriális javak, nem forgalomképesek, ezért az érintett eszközcsoport tételei esetében a könyv szerinti érték a meghatározó. A rendelkezésre álló adatbázisból az alapfelszereltséghez tartozó elemeken kívül kiszűrtük a nem egyértelműen beazonosítható és a gyorsan amortizálódó tételeket. A tárgyi esetben közösségi- és szolgáltatói rendszerben üzemelő berendezések értékelését végezzük.

Forgalmi érték szempontjából nem releváns, ezért nem számolunk konkrét termelési eredményeket, az adott eszközök által generált szolgáltatás forgalom esetünkben nem mértékadó, ezért nem vizsgáljuk az eszközök használati értékét, mely a folyamatos használatból származó jövőbeni pénzforgalom és a használhatóság tervezett időtartama végén az egyes berendezések értékesítéséből származó összeg jelenértéke. A berendezések alternatív használati jellege esetünkben kizárható, az eszközök csak az eredeti rendeltetésüknek megfelelően hasznosíthatók. Az eszközök használata egyes darabok tekintetében eltérhet a közösségi, vagy szolgáltatói célú hasznosítástól. Alapvetően valamennyi tárgyi eszköz a piaci helyzet alapján kerül értékelésre, azaz a forgalmi érték az egyes berendezések értékesítéséből megszerezhető nettó összeg, amely a feltételezett felek között végbemenő tranzakció keretében történik az értékesítéssel járó járulékos költségek nélkül. Figyelembe vesszük a berendezések szemlén tapasztalt műszaki állapotát. A használati közegre jellemző általános igényszintet a berendezések használatához megfelelőnek ítéljük. Szemrevételezés alapján az eszközök változó állapotúak.

Alap esetben a forgalmi érték meghatározásához az eszköztípussal azonos, vagy azt jellegében helyettesítő-, illetve leginkább azt megközelítő darabok piaci tranzakciójának vagy kínálatának adatait szükséges felhasználni. A tárgyi esetben valamennyi értékelhető eszközt külön vizsgálunk, és a korrekciós táblázatban számszerűen kitérünk azok várható piacképességére.

Az általunk alkalmazott értékelési módszerek a szemle időpontjában fennálló műszaki tartalom, használati jelleg és igényszint jellemzőit veszik figyelembe.

A vizsgált eszközállomány jellegének megfelelő körülmények között forgalomképes.

5. Helyszíni részletezés

5.1. Kockázati kiértékelés

Használatban levő, vegyes állapotú, részlegesen üzemképes eszközök, berendezések kerültek értékelésre. A piaci megfelelés tekintetében alkalmatlan, vagy selejt eszközöket nem értékeltük. A szellemi termékek, immateriális javak, eszközpiacon szempontból nem forgalomképesek, ezért általánosságban az érintett eszközcsoport tételei esetében a könyv szerinti érték a meghatározó.

Forgalomképesség szakág specifikus, de megfelelő, az érintett üzletág rentábilis.

Hosszútávon a használat és karbantartási szint mértékének megfelelő forgalmi értékcsökkenés várható, mely azonban az éves könyv szerinti értékcsökkenés mértékével, az amortizációs kulcs értékével (14,5%) nem azonos!

Az értékbecslés elkészültétől számított 1 évig érvényes.

A technológiai eszközök hazai értékénél a piaci jellemzők, gyártmányfejlesztések, a gyártói stratégiák, árfolyamváltozások rövidtávon eltéréseket okozhatnak.

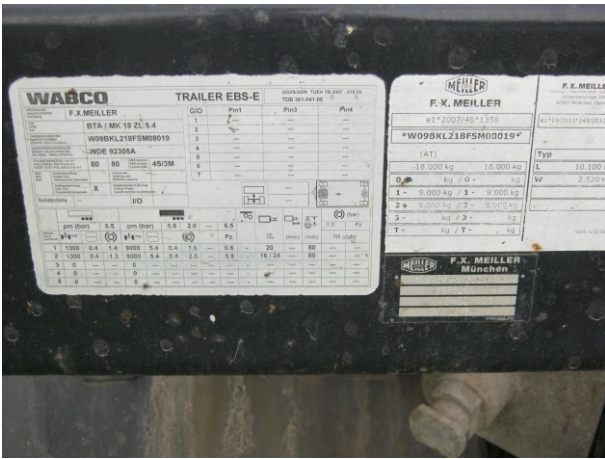
5.2. Fotók bemutatása



















6. Értékelési módszerek áttekintése

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására - az ingatlan természetétől függő - megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Az ingatlanértékelésnél használható értékelési módszerek a következőképpen kategorizálhatók:

Piaci alapú értékelés

- piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés (tárgyi esetben alkalmazható módszer)
- hozamszámítás (tárgyi esetben nem alkalmazható módszer)

Költség alapú módszer

- Nettó pótlási költség alapú értékelés (tárgyi esetben alkalmazható módszer)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú vagyonelemeknek hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzésben figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú módszer

A költség alapú megközelítés lényege, hogy az építmény újraelőállításának értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Felépítményes ingatlanoknál ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, szabványos piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateljesítésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közmű telepítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az építményt alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, szabványos piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

7. Értékelés

Eszköz megnevezés	Me.	Becsült érték	Piaci min. ár HUF	Piaci max. ár HUF	Műszaki / Minőségi korrekció	Általános állapot korrekció	Piaci jellemzők korrekció	Összes korrekció
NIG-598 IVECO IG190EL2CA - Euro 6 Seres-kukás 2015 76000 km	1	14 317 875 Ft	17 121 000	21 060 000	0%	-10%	-15%	-25%
NKP-152 RENAULT HD002 - Euro 6 Hyvalfit-2 karos 2015 36000 km	1	21 391 500 Ft	21 000 000	44 820 000	-10%	-10%	-15%	-35%
NKP-153 RENAULT HD007 - Euro 6 Kuhn-1 karos, Palfinger daru 2015 64000 km	1	30 240 000 Ft	23 790 000	56 850 000	0%	-10%	-15%	-25%
NMM-439 RENAULT PRC3C - Euro 6 Mut-Kukás-Stummer 2015 131000 km	1	17 569 500 Ft	17 550 000	23 790 000	0%	0%	-15%	-15%
NMM-440 RENAULT PRC3C - Euro 6 Mut-Kukás-Stummer 2015 170000 km	1	17 569 500 Ft	17 550 000	23 790 000	0%	0%	-15%	-15%
WAT-709 F.X.MILLER pótkocsi 2015	1	7 900 000 Ft	14 800 000	16 800 000	-15%	-20%	-15%	-50%
MECALAC AS50 homlokrakodó 2015 6000 üzemóra	1	16 200 000 Ft	22 000 000	32 000 000	-10%	-20%	-10%	-40%
Szelektív Kukaedény - 120 literes	13 500	0 Ft	8 990	10 200	0%	0%	-100%	-100%
Szelektív Konténer - 1,1 m3	200	0 Ft	81 500	85 000	0%	0%	-100%	-100%
Raktárkonténer - 20 lábas	1	1 425 000 Ft	2 300 000	2 450 000	-10%	-20%	-10%	-40%
Komposztláda	5 000	0 Ft	8 400	8 500	0%	0%	-100%	-100%
Válogató sor és bálázó 2015	1	31 427 000 Ft	54 280 000	60 000 000	-10%	-15%	-20%	-45%
ESZKÖZ MEGNEVEZÉS								
A táblázatban rendszerezett eszközök nettó értéke:		158 000 000 HUF						

8. Végső érték meghatározása

Forgalmi érték meghatározása:

Ingatlan forgalmi érték:	0 Ft
Egyedileg értékelt eszközállomány forgalmi értéke:	158 000 000 Ft
Eszközállomány aktuális forgalmi értéke:	158 000 000 Ft

Az eszközállomány forgalmi értékét a piaci alapú eszközérték vizsgálat eredménye megfelelő mértékben tükrözi.

Az eszközállomány forgalmi értéke:	158.000.000 Ft
---	-----------------------

9. Érvényesség, korlátozások, szabályozások

Az értékelés a kelezésétől számított 1 évig, illetve bármilyen műszaki, jogi, jogi jellegű beavatkozás határozaton történő megjelenéséig érvényes.

A felhasznált fajlagos értékek további tájékoztató alapszámításokra felhasználhatók.

Megbízó által szolgáltatott hivatalos dokumentumok másolatának valóságáért, annak tartalmáért felelősséget vállalni nem tudunk.

Az értékeléshez szükséges információk az ingatlan tulajdonosától és az értékelőtől független forrásokból származnak, az értékelőt nem fűzi érdek a munka során kapcsolatba került egyetlen külső jogi, illetve természetes személyhez sem. Anyagi ellenszolgáltatás mértéke nem befolyásolja az értékelt elemek forgalmi értékét!

Az értékelés kizárólag a Megrendelő engedélyével kerülhet harmadik személy, intézmény használatába, a dokumentum részleteit, vagy egészét kizárólag a Megrendelő utasítására juttatjuk más felek birtokába.

Az általunk beszerzett adatok valótlanágát nincs okunk feltételezni.

A helyszíni szemlén tapasztalt műszaki állapotok alapján készült az értékelés, szemrevételezéses épületdiagnosztika-, illetve műszaki állapotfelmérés módszerével.

A Szakértő által készített értébecslések minden esetben kielégítik a vonatkozó rendeletekben foglaltakat, a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben és 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltakat, valamint a TEGOVA (2020) irányelveiben előírt módszertani elveket és követelményeket.

A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jogbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.