

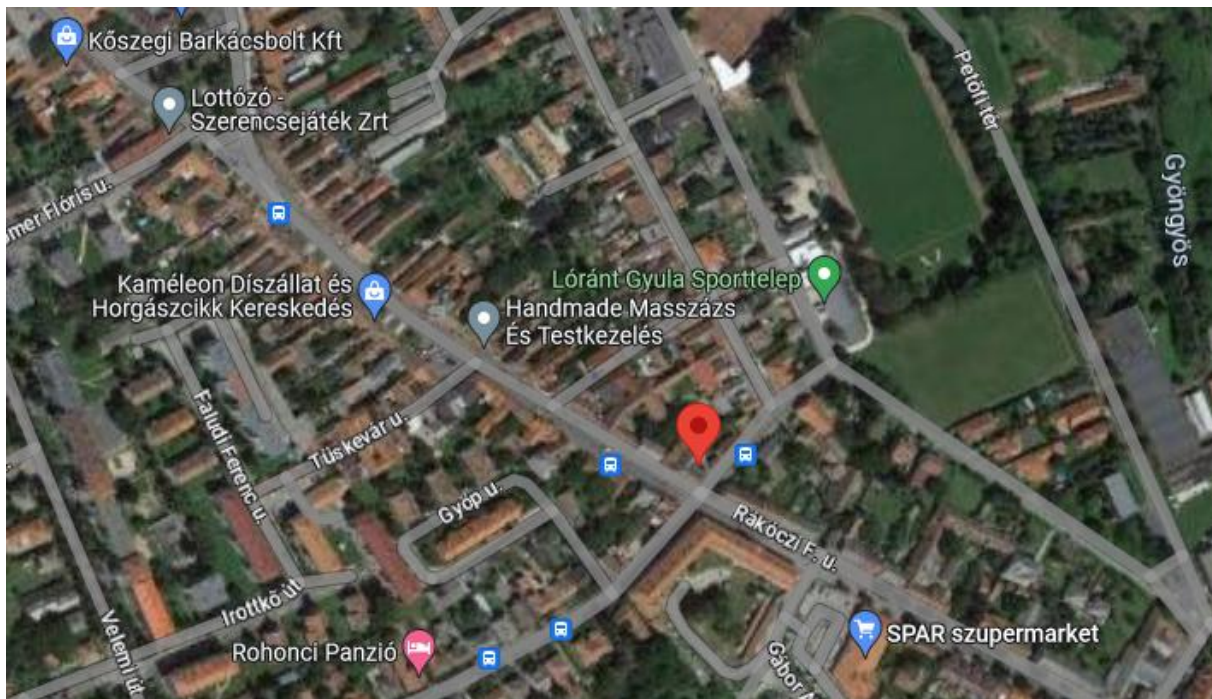


## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT  
VAS MEGYEI TEMETKEZÉSI KFT.  
9700 SZOMBATHELY, FERENCZY I. U. 1  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:  
9730 KŐSZEG RÁKÓCZI FERENC U. 79  
2449/A/8 HRSZ.  
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**GARÁZS**



SZOMBATHELY, 2023. 08.11

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI .....	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	5
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....	5
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....	5
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	5
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	5
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	8
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	9
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	9
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	9
12. ÉRTÉKELÉS .....	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	10
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	12
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13

## MELLÉKLETEK

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZOK
- SZÁMÍTÁSOK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>		
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>		
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	<b>garázs</b>	
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Kőszeg</b>	
<i>Utca, házszám:</i>	<b>Rákóczi Ferenc u. 79</b>	
<i>Irányítószám:</i>	<b>9730</b>	
<i>Hrsz.:</i>	<b>2449/A/8</b>	
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>		
<i>Tulajdonos:</i>	Vas Megyei Temetkezési Kft. 9700 Szombathely, Ferenczy u. 1	
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1	
<i>Kezelő neve:</i>	Vas Megyei Temetkezési Kft. 9700 Szombathely, Ferenczy u. 1.	
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Tulajdonjog, forgalomképes	
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog	
<b>AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI</b>		
<i>Telek területe:</i>	13	m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény alapterülete összesen:</i>	13	m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	-	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	garázs	
<i>Védettség:</i>	nem védett	
<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása	
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Összehasonlító számításon alapuló értékelés	
<i>Értékelés dátuma:</i>	2023. 08. 11	
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Vas Megyei Temetkezési Kft. 9700 Szombathely, Ferenczy u. 1	

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79  
Hrsz: 2449/A/8  
tulajdoni hányad:1/1 ingatlan kereken:**

**Mindösszesen:**

**1 482 000 Ft.**

**Azaz Egymillió-négyszáznyolcvankétezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértelkő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023. 08.11

.....  
***Divós Katalin***

vagyoneértelkő

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
***Heckenast István***

ügyvezető

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Vas Megyei temetkezési Kft.(9700 Szombathely Ferenczy I. u. 1. ) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.- Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79 Hrsz: 2449/A/8 ingatlan – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79 Hrsz: 2449/A/8 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan földhivatali besorolása garázs. Hasznosítása ebben a funkcióban lehetséges.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2023.08.10-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

### **Adatszolgáltatás**

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját, továbbá a tervdokumentációját.

## 7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

**VAS MEGYEI TEMETKEZÉSI KFT**

1/1

## **Általános leírása**

Kőszeg (németül: Güns, horvátul: Kiseg, vendül: Küseg, történelmi szlovák neve: Kysak) város Vas vármegye nyugati szélén, az osztrák határ közelében. A Kőszegi járás központja. Városrésze: Kőszegfalva.

Gazdag múltja révén sokszor jelentős szerepet töltött be Magyarország és Ausztria történelmében. Vas vármegyében egyedüliként már 1328-ban királyi városi címet kapott, amelyet 1648-ban szabad királyi városi ranggal erősítettek meg. 1532-ben Jurisics Miklós várkapitány megvédte városát a török elleni támadástól, ezáltal megakadályozva Nyugat-Magyarország és Bécs elfoglalását. A város sikeres helytállása először a hírnevet, majd a gazdaság felvirágzást hozta el. Mivel ezt követően a háborúk már elkerültek, mára országunk műemlékekben egyik leggazdagabb városa lett. A történelmi városközpont felújításáért 1978-ban Hild János-díjat kapott, majd 2004-ben a Magyar Televízió nézőinek szavazata alapján az „Az év települése” címet érdemelte ki. 2009-ben „Magyarország legjobban fejlődő ökoturisztikai desztinációja” címet érte el a Kőszegi-hegység településeinek működő Írott-kő Natúrparkeért Egyesület.<sup>[3]</sup> A Kőszegi Tájvédelmi Körzet központja, számos látnivalót kínálva a természet szerelmeseinek. A városban három kultúra keveredik: a magyar, a német és a horvát. A németek javarészt a 200 évig tartó osztrák fennhatóság alatt települtek be, míg a horvátok még azt megelőzően, a török támadásait követően. A nemzetközi kapcsolatokat a testvérvárosok, a Douzelage szervezet és a színes városi programok jelentik. Kőszegen egyetem is működik. A szőlészetet és borászatot a rómaiak honosították meg, erről már 1279-ből említést tesz egy fennmaradt forrás, illetve tanúskodik róla az 1740-től vezetett „Szőlő jövésnek könyve” is. Természeti szépségei mellett a város területén mérték Magyarország legnagyobb hóvastagságát (151 cm) és a legtöbb csapadékot (1510 mm) is. A városhoz kötődő híres emberek elsői között említendő Ottlik Géza író, az Iskola a határon című könyv szerzője és Chernel István ornitológus, a síelés megszállottja, valamint Lóránt Gyula futballista, az Aranycsapat egyik tagja.

## **Fekvése**

Kőszeg Magyarországon, a Nyugat-Dunántúlon, a Nyugat-Dunántúl turisztikai régióban, Vas vármegye nyugati szélén, az osztrák határ mentén fekszik, Bécstől 110 km-re délre, Budapesttől 260 km-re nyugatra, Graztól 130 km-re északkeletre, Szombathelytől 18 km-re északra, Felsőpulyától 15 km-re délre. A Kőszegi kistérség és a Kőszegi Tájvédelmi Körzet központja, városrésze: Kőszegfalva. Hazánk schengeni egyezményhez való 2007-es csatlakozásával megszűnt határvárosi szerepe, kapcsolatai könnyebbé váltak a vonzáskörzetének számító egykori Kőszegi járás területével.

## **Földrajz**

Kőszeg az Alpok keleti nyúlványai között, a Kőszegi-hegység lábánál fekszik, amely a határon túl a Borostyánkői-hegységben folytatódik. A település a Gyöngyös-patak völgyében helyezkedik el. Az alapkőzetet az átkristályosodott kőzetek közül a mészfilit és a zöldpala alkotja. Jó vízzáró képességüknek köszönhetően sok a forrás, a gyors lefutású patak.

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>Garázs</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	Garázs
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	110.13m <sup>2</sup>
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	beton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	-
Lépcsők	nincs
Tető	sátortető
Válaszfalak	tégla kisméretű
Kémény	nincs
Nyílászárók	fa szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	aszfalt
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	nincs
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	nincs
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
Szellőzés, légtechnika	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	nincs
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	nincs
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	nincs
Érintésvédelem	nincs
<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1970-80
Felújítás, karbantartás	nem történt
Műszaki állapot	elhanyagolt,rossz
Megfelelőség, összbenyomás:	elhanyagolt,rossz
Funkció	garázs

## **Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: nincs
- Ivóvízellátás: nincs
- Földgázellátás: nincs
- Csatorna: nincs

### Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és gyalogosan is megközelíthető

## **Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota: felújítandó
- Üzemeltetés módja: garázs
- Parkolás: garázs
- Szemétszállítás: jelenleg nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival lehetséges

## **Környezeti károk**

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

## **Hasznosítási javaslat**

Hasznosítása az eredeti funkcióban lehetséges.

## **8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE**

### **Jogi szempontok**

- Övezeti besorolás: garázs

Az ingatlan per- és igénymentes.

### **Műszaki és egyéb szempontok**

- Közműellátás: nincs
- Elhelyezkedés: belváros felé vezető úton
- Környezetszennyezés: alacsony



## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

A vizsgált ingatlan funkcióját tekintve garázs. A vizsgált területen kevés a hasonló ingatlan. Ez a tény jelentősen befolyásolja az ingatlanok piaci értékét. Ezt az értékelésnél figyelembe vesszük.

## 10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás
- Újraelőállítás szerinti érték meghatározás

## 12. ÉRTÉKELÉS

### **Vállalások és korlátozó feltételek**

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.

A értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás

### SWOT ANALÍZIS

<b>Erősségek</b> 1. Kevés van a piacon	<b>Gyengeségek</b> 1. állapot 2. infrastruktúra
<b>Lehetőség:</b> funkció váltás nélkül	<b>Veszély</b> nem ismert

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekcióknál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségre.

**Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok** (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

### A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup>-árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

### Garázs

Ingatlan megnevezése:		9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79		
		Garázs		
Szemle időpontja:				
<b>INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN</b>				
	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3
Cím/Irányítószám	9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79	Magyarharkelend	Őriszentpéter	kehidakustány
Felépítmény (m2)	13	15	26	18
Kínálati ár (Ft)		1 306 000	7 500 000	2 300 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		87 067	288 462	127 778
Korrektós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár		87 067	288 462	127 778
Telek méret				
Korrekcio az ingatlan kora miatt		1,00	0,70	1,00
Korrekcio állapota miatt		1,00	0,70	1,00
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák állapot /funkció miatt	elhelyezkedés extrák	1,00	1,00	1,00
Korrekcio hasznosíthatóság/csak épület		1,00	1,00	1,00
Közművek miatti korrekció:		1,00	0,90	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		87 067	127 212	127 778
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		114 019		
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>				
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		114 019	Ft/m2	
Beépített szinterület:		13	m2	
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:		1 482 243	Ft	

#### Fenti táblázat összefoglalása:

**Felépítmény piaci értéke: 1 482 243 Ft.**  
**Ingatlan piaci értéke: 1 482 243 Ft.**

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE:**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Piaci összehasonlítás	<b>1 482 243</b>		100%	1 482 243
<b>Egyeztetett érték:</b>					<b>1 482 243</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>					<b>1 482 000</b>

**VÉGKÖVETKEZTETÉS**

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével *a két alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke****1 482 243 Ft.****azaz Egymillió-négyszáznyolcvankettőezer- kétszáznegyvenhárom forint**

**14. ÖSSZEFOGLALÁS**

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan valós értéke a piaci megközelítéssel számított értéke, tehát:

**A 9730 Kőszeg Rákóczi Ferenc u. 79  
Hrsz: 2449/A/8  
tulajdoni hányad:1/1 ingatlan kereken:**

**Mindösszesen:**

**1 482 000 Ft.**

**Azaz Egymillió-négyszáznyolcvankétezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023. 08.11

.....  
**Divós Katalin**

vagyoneértékelő

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
**Heckenast István**

ügyvezető

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft. nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napon** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

**Készült:**                    1 eredeti példányban