

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

BECSLES.COM



A 8154 Polgárdi, Május 1. Lakótelep 5., 1. emelet 8. ajtószám alatti, 1708/A/8 HRSZ-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette:

Szántó A. Gábor
Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyonértékelő és
Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

Engedély szám:

Veszprém I/328.

Vállalkozás értékelői reg. száma:

Székesfehérvár, 1276.

Az értékelés kelte:

2026. május 22.

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

Tartalomjegyzék

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.oldal
2, A telek adatai.....	4.oldal
3, A felépítmény helyiségletárja.....	5.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	6.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	7.-9.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	10.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	11.oldal
8, Hozam alapú értékelés, végső érték meghatározása.....	12.-13.oldal
9, Értékelői nyilatkozat.....	14.-15.oldal

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanról
2. számú melléklet: Az ingatlan e-hiteles tulajdoni lapja (30 napnál nem régebbi- 2026.05.22.)
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó adatai:

Név: Polgárdi Város Önkormányzata (8154 Polgárdi, Batthyány utca 132.)

Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó A. Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő és Épületdiagnosztikai Mérnöki Kft.**
(8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár,
Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

Értékelő cég kamarai nyilvántartás száma: FE25066337

Magyar Ingatlanszövetség tagsági száma: 1435/2025

A megbízás tárgya:

Ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8154 Polgárdi, Május 1. Lakótelep 5., 1. emelet 8. ajtószám alatti, 1708/A/8 HRSZ-ú ingatlanról.

Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlan értékének megállapításához.

Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon és hozamszámításon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

Megbízási hivatkozási szám:

2026/05/040.

**A 8154 Polgárdi, Május 1. Lakótelep 5., 1. emelet 8. ajtószám alatti,
HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:**

39.807.000.- Ft, azaz

harminckilencmillió nyolcszázhétezer forint, ill.

111.193.- EUR*

***= 1 EUR = 358 Ft**

A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2026. május 22.

Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....
Szántó A. Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2026.05.22.-én** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórás minta kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

A helyszíni szemle alatt jelenlévők:

	Név	Titulus
1.	Szántó A. Gábor	Értékbecslő
2.	Köntös Zoltán	Alpolgármester
3.	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

A hozadék alapú értékelés az eszköz jövőbeli hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várható képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.

AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2026. május 22.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8154 Polgárdi, Május 1. Lakótelep 5., 1. em 8. ajtószám** HRSZ: 1708/A/8

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Polgárdi Város Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Lakás

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

nincs

A telek adatai:

Telek területe	Nincsen önálló telek- az értékelt ingatlan egy társasházai lakás					
Övezeti besorolása	<u>belterület</u>		kültérület		zártkert	
Formája:	Téglalap alakú					
Beépítettsége:	ikerház	szabadon álló	Sorház jelleg		<u>társasházi</u>	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központközeli	<u>központtól távol fekvő</u>		településszéli	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút	<u>autóbuszal</u>			<u>személygépkocsival</u>	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	hengerelt kavics	makadám	<u>aszfaltozott</u>	
Környező ingatlanok jellege	családi házak- társasházak- vegyes lakó övezet					
Telek tájolása, lejtés viszonya	Sík domborzat					
Kerítés anyaga:	Nincs	<u>sövény</u>	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételes	<u>drótháló</u>
A telken található nagy értékű növényzet:	-					
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétyűjtés módja, gyakorisága	<u>szeméttároló</u>		konténer		nincs	
A telek általános megítélése	Átlagos nagyságú, megfelelően karbantartott, körbekerített					
Környezeti ártalom, szennyezettség	-					
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás		
Panoráma	<u>Nem</u>		Részben	Igen		

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	Úsztatott beton sávalap	takart szerkezet	-
Falazatok	Tartó: vasbeton szerkezet / B30 téglakitöltés Válasz: téglakitöltés 1 sor	70 %	nincs
Födémek	Beton E gerendás szerkezet	70 %	nincs
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	Vb. szerkezet	70 %	nincs
Tető formája, szerkezete, fedése	Lapostető, bitumenes héjalással	70 %	nincs
Talajnedvesség elleni védelem	Bitumenlemez	Takart szerkezeti elem	nincs
Homlokzat vakolata, burkolata	Kapart kőpor	90 %	nincs
Nyílászárók és üvegezések	Külső: fa szerk./2 rtg. hőszigetelt Belső: fa szerk.	60 %	Avult szerkezeti elemek
Hőszigetelés jellege	Homlokzatokon 10 cm vastag hungarocell szigetelés	Takart szerkezeti elem	nincs
Akustikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	funkció szerinti belső burkolatkialakítás	-	-
Épület becsült építési éve:	1980.	Legutolsó felújítás éve:	2026. (teljes felújítás)

Általános állapot: átlagos (70%) , jelentős beavatkozást nem igényel

Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	<u>közművezetékes</u>		kerti csap	nincs
Melegvíz ellátás	egyedi-	<u>egyedi- fűtésrendszerről átfolyós</u>		táv melegvíz	nincs
Fűtés	Központi	<u>Egyedi: kondenzációs gázkazán</u>		<u>Egyedi - split klíma</u>	Nincs
Hő leadás módja	<u>radiátor</u>	padlófűtés		Hibrid-padrólófűtés/ radiátor	Levegő
Szennyvízelvetés	<u>Csatorna</u>	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	nincs
Gázellátás		<u>hálózatról</u>			Nincs
Egyéb ellátottság	<u>telefon, kábel TV, internet</u>	egyéb I.:	egyéb II.:	<u>klíma</u>	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	csapadék csatorna				

Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

<p>Szabályozási tervrészlet</p>														
<p>Helyi Építési Szabályzat</p>	<p style="text-align: center;">22. Nagyvárosias lakóterület</p> <p style="text-align: center;">24.3</p> <p>(1) A Nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több órás rendeltetésű egyálcos magába foglalt, 12,5 méter beépítési magasságot meghaladó előszorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezkedése szolgál.</p> <p>(2) Nagyvárosias lakóterület építési övezetében elhelyezhető épületek:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lakó; b) kereskedelmi, szolgáltató; c) hivatali, nevelési, oktatási, egészségügyi, sportolási; d) kulturális, közösségi színhelyező; e) szállást jellegű rendezvények rendezhetőek. <p>(3) Meglévő és új beépítés esetén a (2) bekezdés b) – d) pontjában felsorolt rendezvények az épületek földszintjén helyezkedhetnek el.</p> <p>(4) Nagyvárosias lakóterület építési övezetében a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) házfűtőház, pihenőszoba, zöldégház; b) állattartó, állattartó; c) trágyaszóró, komposztáló; d) kő-, szilveszteranyag-, folyadék- és gáz tároló; e) építménynek minősülő annamennyiség. <p>(5) Nagyvárosias lakóterület építési övezetében építési teherterhelés közműüzemeltetési rendeltetésére alkalmas anélkül építhetők be.</p> <p>(6) A Nagyvárosias lakóterület építési övezetében be nem építhető és beépítési előírásokkal a 3. melléklet tartalmazza.</p> <p>A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei:</p> <p>A. Nagyvárosias lakóterület építési övezeti</p> <table border="1" data-bbox="432 1417 1302 1509"> <thead> <tr> <th>Építési övezet</th> <th>alkalmazható területi terület (m²)</th> <th>beépítési mód</th> <th>megengedett legnagyobb beépítési (%)</th> <th>megengedett legnagyobb építménymagasság (m)</th> <th>szükséges szűkület (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>33</td> <td>1200</td> <td>52</td> <td>30</td> <td>15,00</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>	Építési övezet	alkalmazható területi terület (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítési (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	szükséges szűkület (%)	1.	33	1200	52	30	15,00	21
Építési övezet	alkalmazható területi terület (m ²)	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítési (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	szükséges szűkület (%)									
1.	33	1200	52	30	15,00	21								
<p>E-közmű térkép</p>														

Rövid, szöveges összefoglalás

<p>Telek:</p>	<p>Az ingatlan Polgárdin, a település központjától távol található. A telek téglalap alakú, sík domborzatú, teljes egészében körülkerített. Az ingatlant pormentesített, 2 nyomvonalú betonozott útburkolaton keresztül lehet megközelíteni. A telek nem megosztható, összközműves. A környező ingatlanok jellege családi ház/társasház, ezáltal nagyvárosi lakó jellegű övezetben fekszik az ingatlan. A telek zöldterületei megfelelően gondozottak, egy része zúzott kővel borított parkoló.</p>
<p>Felépítmény:</p>	<p>Az épület eredetileg kb. 1980.-ban épült, sávbeton alapozásra, vasbeton tartószerkezetekkel, B30-as téglá kitöltéssel. A födémek beton "E" keresztgerendás szerkezetűek a tetőzet lapostető, bitumenes héjalással. A külső nyílászárók fa szerkezetűek, 2 rétegben hőszigeteltek, részben redőnyözöltek. Az ingatlan összközműves, fűtése kondenzációs gázkazánnal megoldott, radiátor hő leadással, kiegészítő fűtésként 1 db split klíma áll rendelkezésre. A meleg vizet a fűtésrendszer gázkazánja szolgáltatja.</p> <p>Az építmény 2 szintes, lift nélküli, az értékelt lakás a társasház 2. szintjén található. A lakáshoz tartozik a pinceszinten egy kb. 5 m² alapterületű kizárólagos használatú tároló.</p>
<p>Összegzés:</p>	<p>Az ingatlan átlagos állapotú, megfelelően karbantartott. Elhelyezkedése a településen belül átlagos, jól megközelíthető, értékesíthetősége átlagos. Jelentős káresemény nem történt. Jelenlegi, és legoptimálisabb használati módja lakó jellegű építmény.</p> <p>Az ingatlan a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan idegenforgalmi szempontból semleges.</p> <p>A földszinti lakótér átlagos belmagassága 2,47 m.</p> <p>A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra alkalmas.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan 2 szobás.</p> <p>Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának megfelel.</p> <p>Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának nem felel meg.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete 49,97 m².</p> <p>Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: összkomfortos</p>

Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladat.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

1, Forgalomképes

2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.

3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.

4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: 10% - átlagos

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan cím	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület
Redukált nettó alapterület (m2)	49 m2	49 m2	52 m2	51 m2
Építménycn belüli elhelyezkedés	1. szint	2. szint	2. szint	2. szint
Építés éve	1980.	1980.	1987.	1980.
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Eladási ár (Ft)	40.200.000.-	41.000.000.-	39.900.000.-	-
Eladási éve	2026. Q1	2026. Q1	2025. Q4	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	820.408.-	836.735.-	767.308.-	-
Korrektíós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Komfortfokozat	0 %	0 %	0 %	-
Építési mód	egyedi 0%	egyedi 0%	egyedi 0%	Egyedi
Térelosztás	Rosszabb + 10 %	Rosszabb + 10 %	Hasonló 0 %	-
Műszaki állapot	Jó -15 %	Jó -15 %	Átlagos 0 %	átlagos
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrektíós tényező (%)	-5 %	-5 %	0%	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrektíós tényező)	779.388.-	794.898.-	767.308.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(779.388+794.898+767.308)/3= 780.531.-			-

Adásvételi árak 2025. Q1/Q2/Q3/Q4 - 2026. Q1, saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 780.531.- Ft/m2

VM= 51 m2 x 780.531.- Ft = 39.807.081.- Ft - kerekítve 39.807.000.- Ft

Forgalmi érték meghatározása- Hozam alapú értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingyen címe:	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület	Polgárdi, Belterület
Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérelti díj (Ft/hó)		150 000	150 000	160 000
redukált alapterület (m ²)	51	48	48	50
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		3 125	3 125	3 200
bérelti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. május	2026. május	2026. május
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérelti díj (Ft/m ² /hó)		2 969	2 969	3 040
ERTEKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	51	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
tájolás / kilátás	utcai/udvari	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
lakás műszaki állapota	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,08
Építmény térelosztása		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkcionális korrekció		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód	központi kazán	központi kazán 1,00	központi kazán 1,00	központi kazán 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 969	2 969	3 192
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m ²)	51			
fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	3 042			
becsült bérelti díj (Ft/hó)	155 164			
Éves bevétel	1 861 963			
Tervezhető éves bevétel	1 675 766	Kiszámlázás és nem fizetésű adóó bevételkiesés 10 %		
Felújítási költség		153 000	felújítási költségekének 1,5 %-a	
Menedzselési költség		55 872	éves bérelti bevétel 3 %-a	
Éves tiszta jövedelem	1 466 894			
Növekvő tagú örökjáradék = $c / (r-g) = c / \text{tőkesítési ráta} = PV$				
Tőkesítési ráta = ingatlan eladrt hozama - inflációs ráta				
Tőkesítési ráta	4,50%	1 466 894	4,50%	32 597 651
Hozamszámításon alapján becsült érték:		32 600 000 Ft		

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	39.807e Ft	Súly: 100%	39.807e Ft
Hozamszámításon alapuló érték:	32.600e Ft	Súly: 0%	32.600e Ft
Költség alapú érték:	0e Ft	Súly: 0%	0e Ft

Az ingatlan súlyozott piaci értéke:

39.807e Ft

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	közepes	<u>erős</u>
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<u>nő</u>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<u>fejlődik</u>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				AKTUÁLIS	
Forgalmi érték:				39.807.000.-	
	0-180	nap			
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	180-360	nap	X		
Általános Forgalmi Érték:				39.807.000.-	
				Ft	

ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8154 Polgárdi, Május 1. Lakótelep 5., 1. emelet 8. ajtószám alatti,
HRSZ-ú ingatlan forgalmi értéke:**

39.807.000.- Ft, azaz

harminckilencmillió nyolcszázhétezer forint, ill.

111.193.- EUR*

***= 1 EUR = 358 Ft**

Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:

2026. május 22.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

Székesfehérvár, 2026. május 22.

.....
Szántó A. Gábor

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2026. március 22.

Utcafronti kép:



Külső homlokzati képek:





Belső képek:
Lépcsőház:



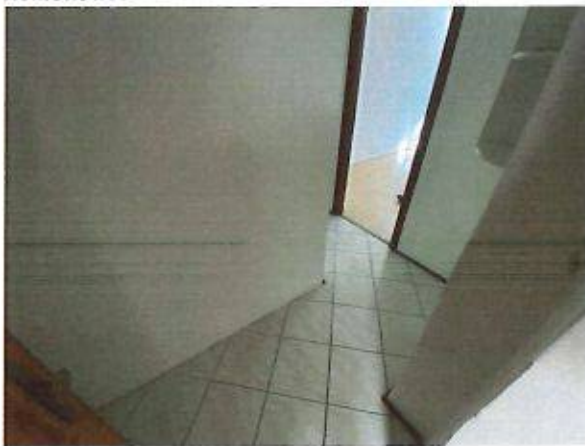
Bejárati ajtó a lépcsőház felől:



Belső képek:

Lakás:

Közlekedő:



Szoba I.:

Hálószoba:



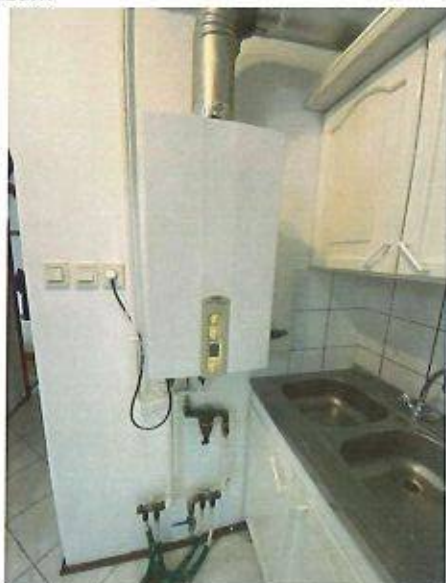
Konyha/Étkező:



Fürdőszoba / WC:



Egyéb képek:
Gázkazán:



Nyílászárók:



Erkély:



Egyéb képek:
Beépített széf:



Egyéb képek:
Pincszinten tároló: (kizárólagos használatú)





Fejér Vármegyei Kormányhivatal
 Földhivatali Főosztály Földhivatali
 Osztály 6.
 Magyarország 8000 Székesfehérvár,
 Kégl Gy. utca 1.

Tulajdonilap-másolat
 (szemle)
 Ügyazonosító:
 INYER/TULLAP/20260522/4847
 2026.05.22

Oldal 1/1

Polgárdi
 Belterület, 1708/A/8 helyrajzi szám

8154 POLGÁRDI, MÁJUS 1. LAKÓTELEP 5. 1 EM. 8. AJTÓ
 Polgárdi, Belterület, 1708/A/8

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55307/10/2006.07.13				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	50	0	0	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55307/10/2006.07.13				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek. , 31433/2/1996(1995.02.07.)				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55307/10/2006.07.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: csere, 35804-2/2005.02.01.				
	Eredeti határozat: 35804-2/2005.02.01				
	Név: POLGÁRDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 8154 POLGÁRDI, Batthyány utca 132				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55307/10/2006.07.13				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Belterületbe csatolást követően kialakult a 02/2/A/8 hrsz-ú ingatlanból.				

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

