

#### 4. ÖSSZEZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték: 160 400 000 Ft  
Hozadéki érték: 159 400 000 Ft

A végső érték meghatározásánál a hozadéki módszerrel meghatározott értéket vettük figyelembe.

A két hrsz. alatti ingatlan funkcionálisan összeépült, a /4 albetét nagyobbreszt a közvetlen ügyfélszolgálat és kisebb részben a tárolást, míg a /1-es ingatlan az előbbieket biztosítását szolgálja (kazánház, kukatároló, öltözők, mosdók, raktárak).

**Az ingatlanok együttes végső forgalmi értéke kerekítve: 159 400 000 Ft, azaz Egyszázötvenkilenc-millió-négyszázezer forintban határozzuk meg.**

**A kialakított forgalmi érték az ingatlanértékre az eszközök nélkül értendő!  
Az ingatlan good-will (vendégkör, bejáratottság) értékével a tulajdonosok a forgalom nagyságának tükrében növeljék az ingatlan forgalmi értékét.**

#### 5. MENEKÜLÉSI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

##### Kockázatelemzés

Az ingatlan használatban.

Az ingatlan forgalomképes.

Az ingatlantól hosszú távon értéktartást várhatunk.

Az ingatlan adottságaiból adódó rövid-távú értékesíthetősége				
<input type="checkbox"/> Nehezen	<input type="checkbox"/> Átlag alatti	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Átlagosan</b>	<input type="checkbox"/> Átlagosnál könnyebben	<input type="checkbox"/> Könnyen
A piacon levő kereslet és kínálat szerint:				
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Erős túlkínálat</b>	<input type="checkbox"/> Kínálati túlsúly	<input type="checkbox"/> Kiegyensúlyozott piac	<input type="checkbox"/> Keresleti túlsúly	<input type="checkbox"/> Erős kereslet

A kockázatokat az alábbiak szerint vettük figyelembe:

Forgalmi érték (Fé): 159 400 000 Ft

Hosszú távú értékállósági kockázat: -%  
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata: -%  
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata: -%  
Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 20 %  
Összes kockázati elem: 20 %

Összes kockázati elem értéke: 31 880 000 Ft  
Összes kockázati elem értéke kerekítve (Ké): 31 880 000 Ft

Az ingatlan menekülési értéke (Hbé):  $Hbé = Fé - Ké = =$  127 520 000 Ft

**Az ingatlan menekülési értéke kerekítve: 127 520 000 Ft, azaz Egyszázhuszónhétmillió-ötszázhuszezer forint.**

## 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
2. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket.
3. Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
4. Nem vállalunk felelősséget az ingatlan-nyilvántartásban rendezetlen adatok tekintetében.
5. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.
6. A megállapított érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes.
7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.
9. A EXEdra Stúdió Bt. kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.
10. A Megbízó által átadott hivatalos dokumentumok kiadásának napjától az értékelés napjáig bekövetkezett esetleges változásokért nem vállalunk felelősséget.

## 8. MELLÉKLETEK

### Térképek

