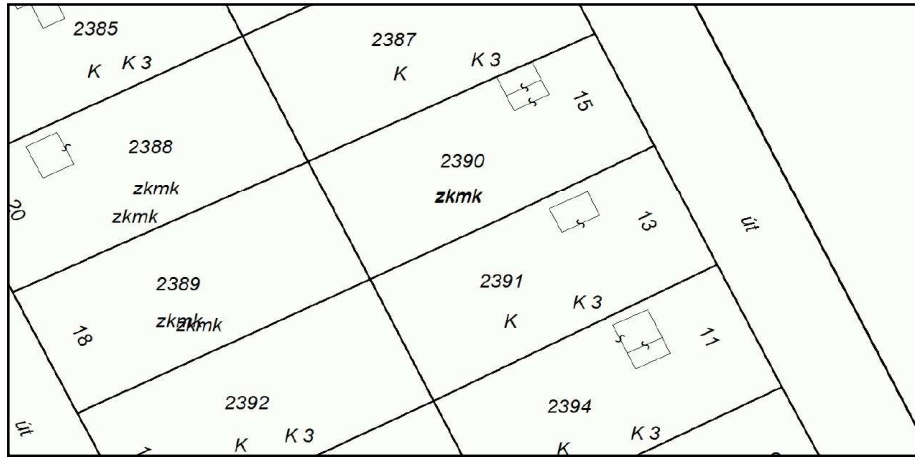


## INGATLAN ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY



### AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

**Az ingatlan megnevezése:** kert és gazdasági épület

**Település (város, kerület):** Baracs

**Utca, házszám:** Határvölgyi utca 13.

**Tulajdoni lapon szereplő cím:** Határvölgyi utca 13. "felülvizsgálat alatt"

**Irányító szám:** 2426

**Hrsz.:** 2391

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

**Telek területe összesen:** 769 m<sup>2</sup>

**Felépítmény (nettó) területe összesen:** 20 m<sup>2</sup>

**Felépítmény hasznos (redukált) területe:** 20 m<sup>2</sup>

**Általános állapot:** felújítandó

**Közműellátottság:** részlegesen közműves

**Komfortfokozat:** komfort nélküli

**Jelenlegi funkció:** hétfélig házas nyaraló

### ÉRTÉKELÉS

**Értékelés megrendelője:** Baracs Község Önkormányzata

**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító módszer

**Értékelés fordulónapja:** 2022. október 19.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

**Aktuális becült forgalmi értéke:** **3 200 000 Ft Ft** azaz  
**Hárommillió-kettőszázezer Forint**

**Értéktanúsítvány érvényessége 30 nap.**

Dunaújváros 2022. október 19.

Készítette:

  
**Csavajda Dávid**

Ingyenértékbecslő (33/03/12)

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Baracs Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a  
2391 helyrajzi számú, 2426 Baracs Határvölgyi utca 13.  
szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

*(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)*

### 2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

### 2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Baracs Határvölgyi utca 13. 2391 Dátum: 2022. október 19., szerda

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

*-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlan gazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár*

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2022.10.19

Település	:	Baracs
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	2391
Megnevezése	:	kert és gazdasági épület
Terület (m2)	:	769
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	<b>Baracs Község Önkormányzata 1/1</b> (2426 Baracs, Táncsics Mihály utca 27.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### **Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:**

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Nagyvenyim és Baracs között található, jellemzően zártkertes környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, kövezett útról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	zártkertek
Településen belüli elhelyezkedése:	Nagyvenyim és Baracs között helyezkedik el
Megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú, zúzottköves útról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	hétvégi házas nyaraló
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-
Bérlő:	-
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	-

#### **A telek ismertetése**

A telek területe:	769	m2
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap alakú	
A telek határai, kerítettség:	a telek három oldalról hasonló kialakítású ingatlanokkal határolt, északkeletről a Határvölgyi utca határolja, körbekerített.	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Nagyvenyim és Baracs között helyezkedik el, zártkertes környezetben. ÉK-DNY tájolású	
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík	
Az ingatlanon jelenleg található:	hétvégi házas nyaralók	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	hétvégi házas nyaralók	
A telefonvonalak száma	-	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:		

#### **Rövid szöveges ismertető:**

Az értékelt ingatlan egy 769 m<sup>2</sup>-es hétvégi házas telek. A telek Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Nagyvenyim és Baracs között található, jellemzően zártkertes környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, kövezett útról közvetlenül megközelíthető. A telek szabályos téglalap alakú, ÉK-DNY hossz tengelyű, sík kialakítású, három oldalról hasonló kialakítású ingatlanokkal határolt, északkeletről a Határvölgyi utca határolja, körbekerített. Részlegesen közműves.

**4. ÉRTÉKELÉSE****4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt**

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

**4.2 Speciális feltételezések****4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;****4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)****4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	769	Besorolása:	
------------------------	-----	-------------	--

**A környezet fajlagos telekárjai**

	Helyszín		Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	0	0	1900.01.00	0	0	K	-	-
2.	0	0	1900.01.00	0	0	K	-	-
3.	0	0	1900.01.00	0	0	K	-	-
Átlagár:								

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

saját adatbázis

**A telekérték korrekciója**

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (+5%)	0%	-	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); bontandó alapozás (-5%)	-10%	-	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); közművek (+5%); alapterület (+5%)	5%	-	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:				Ft/m2

**A telekérték megállapítás**

TÉ=	769,00	m <sup>2</sup> x	-	Ft / m <sup>2</sup> =	-	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						-	<b>Ft</b>

## Piaci összehasonlító megközelítés

## Piaci összehasonlító adatok

a telekértéket tartalmazzák 

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2426	2421		2428		2422	
Település:	Baracs	Nagyvenyim		Kisapostag		Mezőfalva	
Utca:	Határvölgyi utca 13.	Alsó sor		Zártkert		Belterület	
Ingatlan típusa:	hétvégi házas nyaraló	nyaraló		nyaraló		nyaraló	
Tagolódása:		földszint		földszint		tégla	
Ingatlan jellemzés	Nagyvenyim és Baracs között található, zártkeres ingatlanok környezetében. Felújítandó	Nagyvenyimtől északra található, zártkeres ingatlanok környezetében. Átlagos állapotú, rendezett telek		Kisapostag zártkeres részén található. Erősen felújítandó.		Mezőfalva belterületén helyezkedik el, átlagos állapotú, rendezett telken.	
Adásvétel kelete/vagy kínálat ideje		2022.10.19		2022.10.19		2022.10.19	
Telek területe (m2)	769	908		953		1429	
Összes redukált alapterület:	20	25		20		25	
Eladási/kínálati ár (Ft)		7 500 000		3 200 000		5 900 000	
Kínálati korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálati ár		kínálat 85%		kínálat 85%		kínálat 85%	
Adásvételi ár (100%) vagy Korrigált kínálati ár		6 375 000		2 720 000		5 015 000	
Fajlagos ár (Ft/m2)		255 000		136 000		200 600	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)							
Kialakítás, hasznosíthatóság (%)							
Állapot korrekció (%)	felújítandó	átlagos	-15%			átlagos	-15%
Alapterület korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekciót (%)	769 m2	908 m2	-5%	953 m2	-5%	1429 m2	-10%
Komfort fokozat							
Falazat							
Építési év (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		-20%		-5%		-25%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)	161 217	204 000		129 200		150 450	
Típus							

## Az ingatlan értékének megállapítása

	Földszint	Teljes terület	Redukált terület		a telekértéket tartalmazzák	<input checked="" type="checkbox"/>
Összesen:		20	20	m <sup>2</sup> x	161 217 Ft / m <sup>2</sup> =	3 224 333 Ft
Egyéb értékelem						- Ft
Becsült forgalmi értéke kerekítve:						3 200 000 Ft

Hozamalapú megközelítés				
Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség		Összeg	
Bevételek			-	
Meglévő szerződések szerint számolva	-	Ft/m <sup>2</sup>	-	Ft
Piaci adatok szerint számolva		Ft/m <sup>2</sup>	-	Ft
Kihasználtság		100		%
Figyelembe vehető bevétel			-	Ft
Költségek				
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek	10 %-a	-	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek	10 %-a	-	Ft
Felújítási költségalap				Ft
Egyéb költségek			-	Ft
Éves üzemi eredmény				
Tőkésítési ráta			10,00	%
Tőkésített érték			-	Ft
Befektetési kiadások ( a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege )				
A hozam alapú módszer eredményeként a		helyrajzi számú		
		szám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan	
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>			-	Ft
			azaz	

**A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)**

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel az összehasonlító módszerrel végeztem el. Lakó és zártkerti ingatlanok ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	3 200 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint	-	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	-	Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	3 200 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	3 200 000	Ft
	azaz	Hárommillió-kettőszázezer Forint

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

A **2391** helyrajzi számú, **Baracs** Határvölgyi utca **13.** szám alatti,  
**1/1** tulajdoni hányadú ingatlan **2022. október 19., szerda** fordulónapra érvényes  
tehermentes **forgalmi értéke**

**3 200 000 Ft**  
azaz  
**Hárommillió-kettőszázezer Forint**

Dunaújváros 2022. október 19.

Készítette:

  
\_\_\_\_\_  
Csavajda Dávid  
Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

**Mellékletek**

1 Helyiséglista	X
2 Fotómelléklet	
3 Tulajdoni Lap (ok)	X
4 Alaprajz (ok)	
5 Térképmásolat	X
6 Használatbavételi engedély	
7 Építési engedély	
8 Társasház alapító okirat	
9 Címigazoló dokumentum	
10 Adásvételi szerződés	
11 Módszerek, feltételezések	X

# HELYISÉGLISTA

Szintek	Padlóburkolat	Falburkolat	Nettó alapterület m2	Hasznos alapterület m2	Egyneműsítési szorzó	Egyneműsített alapterület m2
Földszint			20,0	20,0		20,0
Nyarló			20,0	20,0	100%	20,0
<b>ÖSSZESEN:</b>			<b>20,0</b>	<b>20,0</b>		<b>20,0</b>

### **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 értébecslés 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)*

*Gyorsított eladási Hitelbiztosítéki érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján – figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)*

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

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási 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 elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

#### **2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen 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 m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) 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:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. 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. Végösszeg 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.

## KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.  
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.