



INTEGRIT-XX. Városüzemeltetési Kft.

H-1205 Budapest, Jókai Mór u. 89.

Telefon: (06-1) 287-8521

Honlap: www.integritxx.hu

E-mail: info@integritxx.hu

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

1203 Budapest, belterület Helyrajzi szám 170008

szám alatti ingatlanról

Tárgy: *Értékbecslési szakvélemény a 1203 Budapest, belterület Helyrajzi szám 170008 szám alatti ingatlanról*

Megbízó: *Budapest Főváros, XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat*

Címe: *1201 Budapest, Kossuth tér 1.*

Képviselet: *Kernné Dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető*

Megbízott: *INTEGRIT-XX.Városüzemeltetési-, Szervező-, Fejlesztő- és Szolgáltató Kft.*

Címe: *1205 Budapest, Jókai Mór utca 89.*

Adószám: *10240290-2-43*

Cégszám: *01-09-061468*

Képviselet: *Potoczky Attila ügyvezető*

Készítette: *CPR-Vagyonértékelő Kft.*

1085 Budapest, József krt. 69. fsz. 1.

Képviselet: *Lakatos Ferenc ügyvezető*

Kelt: *Budapest, 2021. november 16.*

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképkivonat fénymásolata	o	
Övezeti besorolás	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: XX. Ker. Önkormányzat
Megbízó címe	: 1201 Budapest, Kossuth tér 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 1203 Budapest
Utca, házszám	: belterület
Helyrajzi szám	: 170008
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett közterület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképtelen
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 5598/10809
Értékelés célja	: piaci érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete	: 10 809 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek	: 5 598 m²
Beépíthetőség	: 0%
Közművesítettség	: ezen a telekrészen nincs közmű

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító módszer
Értékelés érvényessége	: 180 nap
Helyszíni szemle időpontja	: 2021. november 8.
Értékelés fordulónapja	: 2021. november 8.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Az ingatlan piaci-forgalmi értéke</i>	: 45 300 000 Ft
	azaz Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft .

Készült: 3 db eredeti példányban.

A megállapított piaci érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik, kizárólag a telek résztulajdon vázrajzi vázrajz szerinti 5.598 m²-es terület összegét tartalmazza, és nem tartalmazza az ÁFA, valamint a zöldkár összegét.

Budapest, 2021. november 16.

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **XX. Ker. Önkormányzat**

A Megbízó megbízottja felkérte a **CPR-Vagyonértékelő Kft-t, (1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

1203 Budapest, belterület Helyrajzi szám 170008

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2012, 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: Ingatlanvagyon-értékelő

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1203 Budapest, belterület
Ingatlan címe (természetbeni):	1203 Budapest, belterület
Helyrajzi száma:	170008
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett közterület
Jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete:	10 809 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	5 598 m ²
Tulajdonviszony:	XX. Ker. Önkormányzat 1/1
Széljegy tartalma:	Nincs.
Bejegyzett terhek és jogok:	Magassági korlátozás 61 m magasságig, jogosult: PANNON GSM Rt.

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

2021-ben az ingatlanpiac emelkedése folytatódott. Azonban a különböző szegmensek különböző módon változnak. A legjobban a lakások és az építési telkek piaca erősödött. Az idei évben összességében kismértékű emelkedést várunk.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Pesterzsébet, Budapest XX. kerülete, a Duna partját érintve Dél-Pesten helyezkedik el. Területe a főváros összterületének 2,3%-a. A kerület túlnyomórészt lakóingatlanokból áll, ipara elhanyagolható. Területe 12,18 km², lakosainak száma cca. 65 000 fő.

A környéken található a pestszenterzsébeti sós-jódos melegvízű gyógy- és strandfürdő, ettől délre, a vízparton húzódik a csónakházak sora, amely a helyi vízi sportélet központja. Emellett 1950-es években épült háromszintes lakóházak is láthatók, valamint az újjépítésű Duna Garden Lakóparkja is.

Tömegközlekedési ellátást számos buszjárat biztosítja, melynek megállója 200-300 méteren belül találhatóak. Ezenkívül a H6-os HÉV, és vonatállomás is pár száz méteren belül helyezkedik el.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	egyéb:	Kt-Kk	Kerületi jelentőségű közutak területe
Beépíthetősége:	0%		
Településen belüli elhelyezkedése:	Pesterzsébet, a Gubacsi híd közelében		
Tájolás/lejtéviszonyok:	K-i utcafronti tájolású, sík terep		
Megközelíthetősége:	<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó <input checked="" type="checkbox"/> Metró/HÉV <input type="checkbox"/> Komp	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz <input checked="" type="checkbox"/> Vasút Egyéb:	<input type="checkbox"/> Villamos <input type="checkbox"/> Trolibusz
Kerítettség:	kerítetlen		
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető		

4.2.5. A telek rövid leírása/az ingatlan hasznosíthatósága:

A vizsgált ingatlan Budapest XX. kerület Gubacs városrészén, a Duna – Csepeli ájtjáró – Helsinki út által határolt területen fekszik, a Gubacsi híd közvetlen közelében. A terület nincs lekerítve, ez gyakorlatilag a vasúti töltés szélé, illetve a mellette lévő terület. Értékbecslésünk tárgyát a 170008 hrsz-ból kisajátítandó 17008/1 hrsz. képezi, melynek területe 5598 m². A vizsgált útszakasz mentén elburjánzott növényzet és fák láthatók. Közművekkel nem rendelkezik ez a terület. A terület forgalomképtelen, az értékmeghatározás azért szükséges, mert a NIF igénybe szeretné venni a megosztás után létrejövő 170008/1 hrsz. alatt kialakítandó területet.

Övezeti besorolása Kt-Kk, Kerületi jelentőségű közutak területe, melynek övezeti leírását mellékletben csatoltuk.

Hasznosíthatóság: az ingatlan a vasúti pálya közelsége miatt egyéb célra nem használható.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2012, 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. Önkormányzati ingatlanvagon és forgalomképtelen ingatlanok értékbecslését a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv szerint készítjük.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	1203 Budapest, belterület Helyrajzi szám 170008	Bp., XX., Zodony	Bp., XX., Gubacs	Bp., XXI., Csepel- Szigetcsúcs
az ingatlan megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	5 598	36 614	34 936	18 816
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		732 000 000	500 000 000	384 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2021	2021	2021
fajlagos alapár (Ft/m ²)		19 992	14 312	20 408
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		17 993	12 881	18 367

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	GKSZ-2/7 övezeti besorolású belterületi, raktározásra, termelésre és szolgáltatásra alkalmas fejlesztési terület. ingatlan.com/31798382
Ingatlan 2.	Dunához közeli telekegyüttes, több hrsz-on, 20% beépíthetőséggel, közművek az utcában. ingatlan.com/32343715
Ingatlan 3.	Soroksári Duna ág és a Francia öböl partján eladó egy 18.816m ² -es összközműves terület, egy csónak ház, illetve 2 épület. ingatlan.com/32322228
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Telekadottságok:	eltérő alapterület	20%	20%	10%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	0%	-10%
Infrastruktúra:	meglévő közművek	0%	0%	0%
Építészeti szempontok:	meglévő épületek	0%	0%	-10%
Telekadottságok:	telek alakja	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		10%	10%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		19 792	14 169	14 694
Átlagár kerekítve:		16 200		
Egyéb értékcsökkentő tény. forgalomképtelen, közlekedési terület			-50%	
Módosított átlagár:		8 100		
Ingatlan értéke kerekítve:		45 300 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

45 300 000 Ft

azaz **Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft .**

Megjegyzés:

-

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző. Maradványérték elvű számítás üres telek esetén számítható, de közterület esetén nem releváns az önálló beépítés.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	45 300 000 Ft	100%	45 300 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				45 300 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

45 300 000 Ft
azaz **Negyvenötmillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **CPR-Vagyonértékelő Kft.** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata.