

Ingtalanvagyon értékelés



**a Szada, Székely Bertalan út 39. szám alatti 484/4 hrsz.-ú ingatlan
megosztásából keletkezett 484/5 hrsz és 484/6 hrsz – ek,
felmérési vázrajz szerinti területeire**

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2023. szeptember

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

Az alap tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat és a Felmérési vázrajz az ingatlanvagyon értékelésbe bedolgozásra kerültek

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterétől a Szada, Székely Bertalan út 39. szám alatti 484/4 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett 484/5 hrsz és 484/6 hrsz felmérési vázrajz szerinti területeinek - értékelésére.

A vizsgálat célja: Az eladandó ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az eladandó terület kivett beépítetlen terület.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lf-2 építési övezetben található.

A szűkebb környezetében lakó, a távolabbiban kereskedelmi célú intézmények is találhatóak.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlanok a Székely Bertalan és a Kertalja utca között találhatóak.

Az önkormányzat több lépcsős telekalakítást hajt végre, hogy a szóban forgó területek értékesítése megtörténhessen. A 484/4 hrsz-ú ingatlan első ízben két felé került osztásra, majd azt követően több felé, mivel útszélesítés miatt le kell adni a Kertaljai részen a telkekből, útszélesítés céljából. A legutóbbi vázrajz a 484/5 és 484/6 hrsz-eket tartalmazza, az eladandó és leválasztandó 3. lépcsőben kialakuló területek jelölésével, telekhatár kiigazítás címszó alatt történő értékesítés céljából. A 484/5 hrsz-ből 7 m², míg a 484/6 hrsz-ből 279 m² nagyságú területek kerülnek értékbecslésre.

Szada Pest megyében, a Gödöllői járásban található.

A település jó infrastruktúrája, különleges domborzati adottságai, panorámás telkei, Budapest és Gödöllő közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

A fejlődő település egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

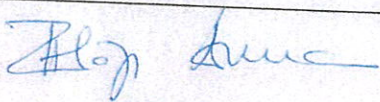
Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát, piaci összehasonlító módszerrel végzem.

A vizsgált ingatlanok piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve: a 484/5 hrsz-ből a 7 m² 74.000 Ft, míg a 484/6 hrsz-ből a 279 m² 2.950.000 forint.

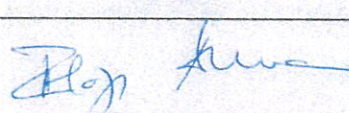
Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	484/5
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2023. szeptember 11.
A kialakult ingatlanból értékelendő területe	7 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	10.500 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	74.000 Ft azaz Hetvennégyezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	
monyoka63@gmail.com	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	484/6
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2023. szeptember 11.
A kialakult ingatlanból értékelendő területe	279 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	10.500 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	2.950.000 Ft azaz Kettőmillió kilencszázötvenezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada, a felmérési vázrajz alapján a 484/4 hrsz-ból kialakuló 484/5 és 484/6 hrsz.-ú ingatlanokból 7 illetve 279 m² nagyságú területek forgalmi értékbecslése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

A vizsgálat célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2023. szeptember 11.

Megbízó biztosította a helyszín megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant jól betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomból volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **szadai 484/4 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. szeptember 4 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 484/4 hrsz

adatai az alábbiak:

Széljegy: telekalakítás iránti kérelem a 484/5 és 484/6 hrsz – ek kialakítására

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 3959 m²

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

A két kialakuló hrsz-ról még nincs tulajdoni lap csupán a felmérési vázrajz ami tartalmazza azon területek nagyságát melyekről az értékbecslés készül.

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/74037/2023

2023.09.04

SZADA

Szektor: 53

Belterület 484/4 helyrajzi szám

2111 SZADA Székely Bertalan út 39.

Széljegy: 237434/2023 2023.08.09

Telekalakítás iránti kérelem, SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2111 SZADA Dózsa György út 88.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	3959	0.00	

2. bejegyző határozat: 49137/2008.05.15

Ingyatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30943/2001.01.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZADA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2111 SZADA Dózsa György út 88.

törzsszám: 15391621

III. RÉSZ

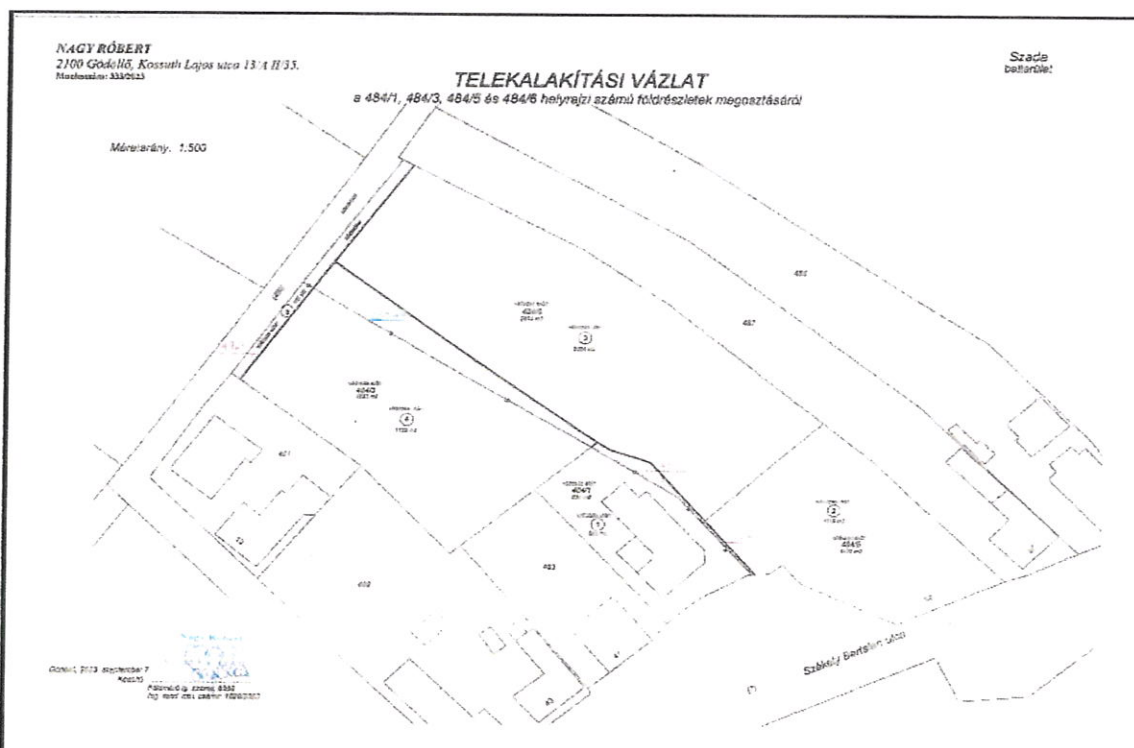
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30943/2001.01.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 484, 485, 486 helyrajzi szám összvonásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30943/2001.01.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 484/2 helyrajzi szám megosztásából.

Felmérési vázrajz



3. Az értékelte ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

Szada település a Gödöllői-dombságban, a Gödöllőt Váccal összekötő 2104-es számú út mentén, Gödöllő és Veresegyház között fekszik. Nyugatról Mogyoróddal is határos, utóbbival a 21 109-es út köti össze.

A Szada név egyesek szerint a finnugor nyelvből származik, és valaminek a száját (*száda*), bejáratát jelenti. Gödöllő felől nézve a település pont egy völgy bejáratánál van. Más magyarázat szerint szláv eredetű, és kertet jelent. A település határában ered a Rákos-patak. Az első írásos emléke 1325-ös oklevélben van.

I. Lajos király Szadát és Gödöllőt 1325-ben Pohárus Péternek adományozta, aki Abaúj-Torna vármegye főispánja volt. A háborúk alatt elnéptelenedett, majd az 1620-as évek körül kezdődött a visszatelepülés. 1794-ben épült a római katolikus temploma.

A Grassalkovich család 1810, más források szerint 1820 körül építtette kúriáját, melyet később a Pejacevich, végül a Bánó család birtokolt.

A református templomát 1928-ban emelték a főúton, falu közepén, szemben a római katolikus templommal. A szadai reformátusok addig egy régi fatornyú templomban gyűltek össze istentiszteletre, mely a falu egyik legmélyebb pontján, az ún. Mélyárok mellett helyezkedett el.

Régi pesti elnevezése: Gyümölcsstermő szent Szada (habár nem igazán jó a termőföldje, mivel sok az agyagos terület, ahol nem minden gyümölcsfa képes megélni). Az idősebbek azonban még emlékeznek a régi hatalmas cseresznyefákra és a Diósvég eperföldjeire, amelyek a szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

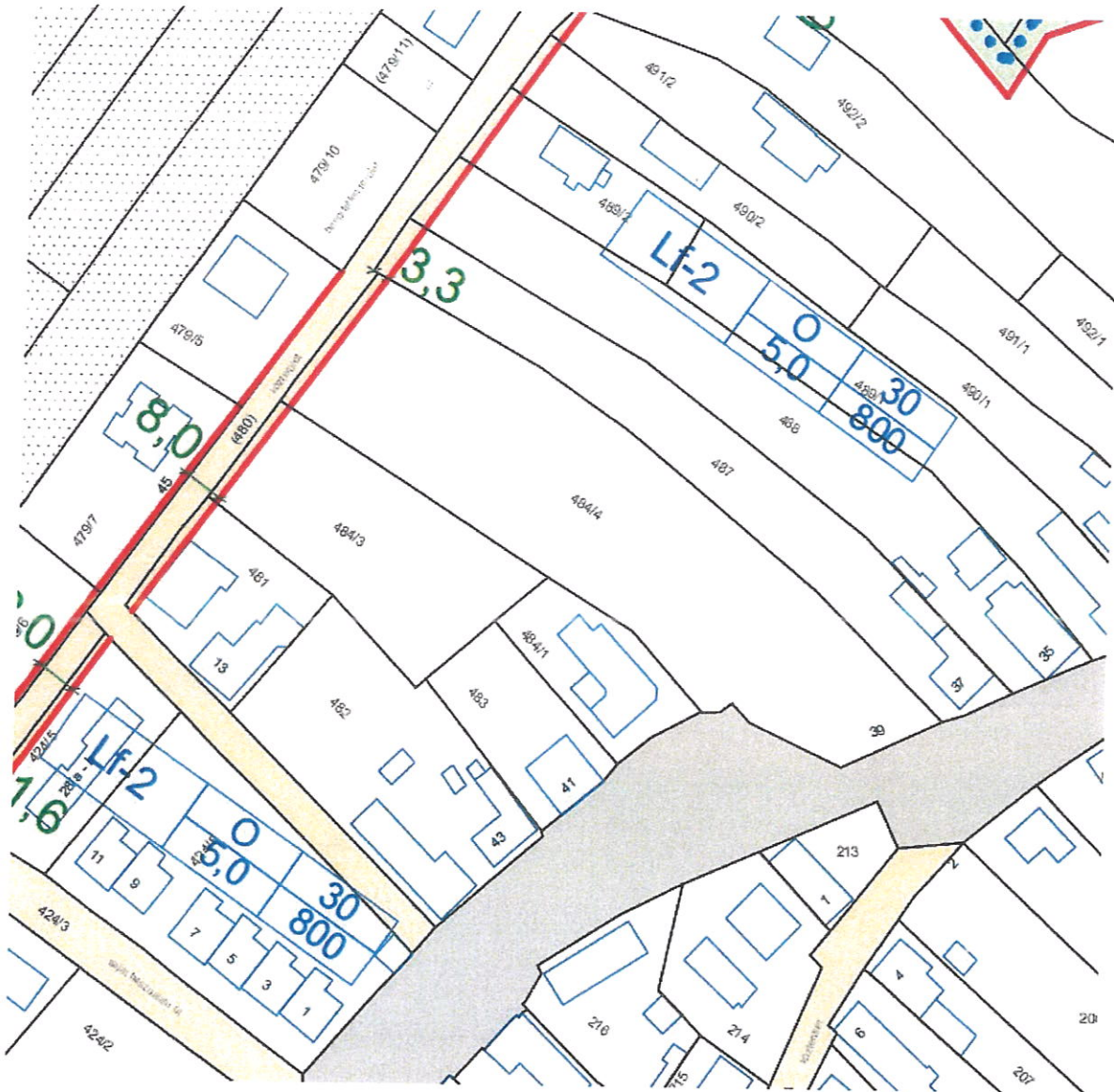
Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település központi részéhez közel helyezkedik el. Megközelíthetősége a Dózsa György útról történik, lekanyarodva a Székely Bertalan útra ahol elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület rész átér a Kertalja utcába.

A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lf-2 övezetben.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlant övező területek besorolási övezeteit.

Szabályozási terv kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett alap ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezéssel van ellátva egy Lf-2 építési övezeten belül, azaz lakóházas falusias övezetben. A közvetlen környezetében Lf-2 övezetbe sorolt, azaz lakóházas falusias övezetbe sorolt telkek lakóházakkal beépítve találhatóak.

Az ingatlan megközelítése jó.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő alap ingatlan Szada településen a Székely Bertalan út 39. szám alatt található.

Az értékbecslés részét képező és mellékletben megtalálható felmerési vázrajz egyértelműen tükrözi a kialakult és értékelendő területeket, mely területek értékesítés esetén telekhatár rendezéssel, telekhatár kiigazítással kerülnének a jogi helyükre

Helyrajzi száma: 484/5 hrsz.-ből 7 m² kerül értékbecslésre

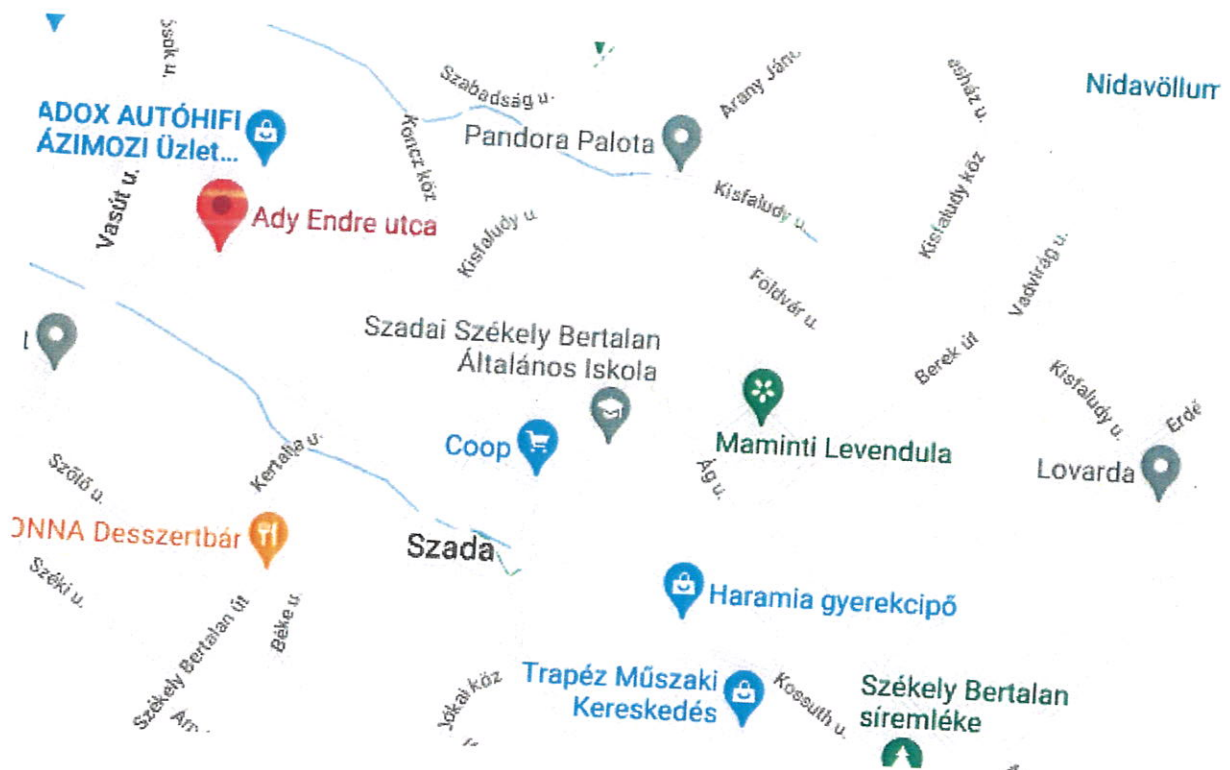
Helyrajzi szám: 484/6 hrsz.-ből 279 m² kerül értékbecslésre

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs



A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, között 1,5 km-re találhatóak.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik, nincs bekerítve. Felülete gazos, füves-földes terület.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

Az értékelés célja: Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetőek: a település életében meghatározó szerepet játszik, településen belüli elhelyezkedése jó.

Módszertani megfontolások:

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács - 1978. július 25 - én megalkotott - Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
- b) költségalapú értékelés,*
- c) hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

MŰSZAKI SZEMPONTOK

károsodások
kivitelezési hibák
alapterületek megszakottól
el-térő nagysága
alapozás módja
fő teherhordó szerkezetek
megoldásai
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók
burkolatok minősége,
értéke
szakipari munkák

épületgépészet,
felszereltség, minőség
épülettartozékok

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK
szomszédok (létesítmények)
övezet

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

komfortfokozat
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.

funkcióváltásra való
alkalmasság
átépíthetőség,
megoszthatóság
bővíthetőség

TELEKADOTTSÁGOK

telek alakja
tájéolás

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

üzemeltetés
rendeltetésszerű használat

JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT

tulajdonviszonyok
rendezettsége
osztott tulajdon, résztulajdon
kapcsolódó jogok (zálog,
haszn.)
telekkönyvbe bejegyzett,
be nem jegyzett jogok
jegyzett jogok és kötelmek

OÉSZ és helyi szabályozás

INFRASTRUKTÚRA

villany
víz

kilátás, panoráma
szennyező források,
környezeti ártalmak

lejtés
építési lehetőség
talajtani viszonyok

gázellátás
csatorna(csapadék és
szennyvíz)
szemétszállítás
megközelíthetőség
ellátás, oktatás,
szabadidős létesítmény,
telekommunikáció

Ingotlanpiaci környezet bemutatása

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. A vizsgálati módszerekben építési telkeket vizsgállok.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében

- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Szadai ingatlanok összehasonlító adataival kellene dolgoznom, de mivel ilyen jellegű beépítetlen területet nem tartalmaz egyik adatbázis sem, építési területet kell alapul vegyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: nincs

Értékcsökkentő tényezők: telekterület használhatatlansága önálló területként a telek méret miatt, felmérési vázrajzi szerinti méretekben önállóan semmire nem hasznosítható, művelési ága nem változtatható, soha nem válik belőle önálló építési terület, közművekkel nem rendelkezik, valójában semmire sem alkalmas, kialakított állapotában semmilyen további hasznosítása nem lehetséges a keskeny csíkoknak, kínálati adatok miatt - 35%.

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, csökkentve a fajlagos árat, mivel a területek nem építési telek funkcionalitással bírnak.

A kialakuló és értékesíteni szándékozó 7 m² és 279 m² nagyságú területek a szomszédos ingatlanokhoz kerülnének telekhatár rendezés, telekhatár kiigazítás címszó alatt és a magántulajdonosok által elfoglalt területek a jogi helyükre kerülnének, valamilyen szinten csorbítva az önkormányzati telkek nagyságát.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.249 m² nagyságú építési telek 27,5 M Ft

1.150 m² nagyságú építési telek 12,5 M Ft

1.728 m² nagyságú telek 26,9 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 484/5 hrsz-ú ingatlanból a 7 m², valamint a 484/6 hrsz-ből a 279 m² nagyságú terület fajlagos bruttó m² ára 16.206 Ft/m² lenne, de - 35% korrekciót alkalmazok, mivel az értékelendő terület nem építési telek, nem hasznosítható önállóan semmire. Ezáltal a fajlagos m² ár 10.500 Ft.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 10.500 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	484/5 ből	7 m ²	10.500	73.500 Ft	74.000 Ft

A Szada, 484/5 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 7 m²-es terület piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 74.000 Ft, azaz Hetvennégyezer forint

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	484/6 ből	279 m ²	10.500	2.929.500 Ft	2.950.000 Ft

A Szada, 484/6 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű 279 m²-es terület piaci, becsült forgalmi bruttó kerekített értéke összesen: 2.950.000 Ft, azaz Kettőmillió kilencszázötvenezer forint

Ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

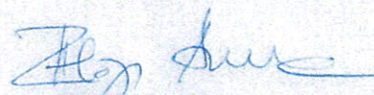
A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. szeptember 12.



Fülöp Anna

ingatlanvagyon értékbecslő

Váll.ig.szám: ES - 245173

**Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33**