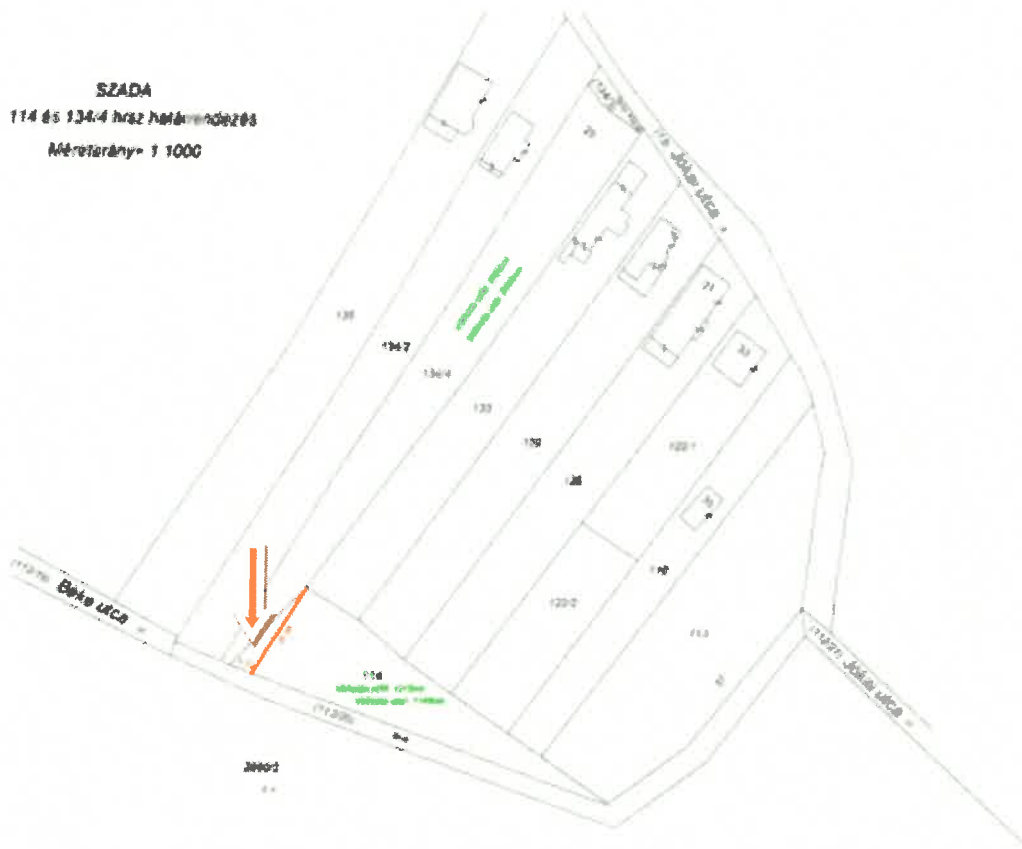


# Ingtalanvagyon értékelés



**a Szada 114 hrsz.-ú ingatlanból 70 m<sup>2</sup> nagyságú területről**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

@:monyoka63@gmail.com

**Tura, 2026. július**

## **Tartalomjegyzék:**

Vezetői összefoglaló

Értéktanúsítvány

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

### **Melléletek:**

Telekalakítási vázrajz

Szabályozási terv kivonat beépítésre kerület az ingatlanvagyon értékelésbe.

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a szadai 114 hrsz-ú ingatlanból 70 m<sup>2</sup> nagyságú „kivett beépítetlen” megnevezésű ingatlan vagyoneértékelésére.

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

Az érintett terület az önkormányzat tulajdonában van.

Az értékelendő terület belterület. A jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök szerint, az érintett terület besorolási övezete beépítetlen terület.

A szűkebb környezetben út, majd annak a két oldalán Lf-2 építési övezetben található területek láthatók.

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

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 vagyoneérték vizsgálatát, piaci adatokon alapuló összehasonlító módszerrel végzem.

A 114 hrsz.-ú kivett beépítetlen területből a 70 m<sup>2</sup> nagyságnyi kivett beépítetlen terület piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 200.000 Ft.

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

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.

## Értéktanúsítvány

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Szada belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>114</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Szada NK Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2026. június 30.</b>
<b>Az értékelendő terület a nagy egészről</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>-</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>A becsült fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ár</b>	<b>2.671 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>200.000 Ft azaz kettőszázezer forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<b>Az értékbecslést készítette:</b>	<b>Fülöp Anna</b> <b>Telefon: +36/30/5537213</b> <b>monyoka63@gmail.com</b>

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada belterület 114 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból 70 m<sup>2</sup> nagyságnyi terület értékbecslése értékesítés céljából.

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2026 június 30.

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

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

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **szadai 114 hrsz.** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

Az Önkormányzattól kapott információk alapján az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 114 hrsz. amiből 70 m<sup>2</sup> kerül értékesítésre

Fekvése: belterület

Megnevezése: beépítetlen terület

Értékelendő területe: 70 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányad Szada Önkormányzata

Terhelés: nincs

### 3. Az értékelt 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 Pejacsevich, 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 gyültek össze istentiszteletre, mely a falu egyik legmélyebb pontján, az ún. Mélyárok mellett helyezkedett el.

Régi pesti elnevezése: Gyümölcstermő 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 északi részében helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható.

A szűkebb környezetre vetítve közforgalmi utak, azok szomszédságában lakóházas falusias övezet látható.

Az ingatlan (a 114 hrsz) a Béke utca folytatásában található a csatolt vázrajz tanúsága szerint.



#### 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan a Béke utca felől lesz elérhető 70 m<sup>2</sup> nagyságban. Földes útszakasz, a település északi részén, párhuzamos a Jókai úttal.

Az értékelendő útszakasz alatt nincsenek közművek, amit a közműtérkép is igazol.



**Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete  
Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról**

és a mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlant és a környezetében lévő területek besorolási övezeteit.

Szabályozási Terv kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az értékelendő ingatlan beépítetlen területként szerepel, és az is marad. A Szabályozási terven látható a szomszédos telek keskeny bejárata, ami miatt történt a telekalakítás is, hogy a 134/4 hrsz. – ú ingatlan megfelelő szélességű bejárattal rendelkezzen. A háromszög alakú terület a 134/4 hrsz-ú területhez kerül hozzacsatolásra, önállóan semmire nem alkalmas, meg amúgy is piros slafozott terület a Szabályozási terven a telek be nem építhető részét jelöli.

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

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

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése belterületi, nem beépíthető.

***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 összeegyeztethetők.

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 kockázata,*
- 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 megszokottól eltérő 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  
kilátás, panoráma  
szennyező források,  
környezeti ártalmak

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbazisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékolás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

#### **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 kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

#### **INFRASTRUKTÚRA**

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

### ***Ingyatlanpiaci 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 kiegyenlítő 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.

Az áremelkedés már nyolcadik 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.

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

### ***Ingyatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján***

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés 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.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz

- ezek elemezésre 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 Szadai ingatlanok összehasonlító adataival dolgozom. 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.

Értékcsökkentő tényezők: 0% beépíthetőség, földes felszín, kínálati adatok felhasználása – 30%.

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található ingatlanok:

2.456 m<sup>2</sup> nagyságú terület 10 M Ft

913 m<sup>2</sup> nagyságú terület 2,45 M Ft

6.509 m<sup>2</sup> nagyságú terület 60 M Ft.

914 m<sup>2</sup> nagyságú telek 2,45 M Ft

47.211 m<sup>2</sup> nagyságú terület 20 M

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.

Az átlagos érték meghatározása során a fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ár 3.816 Ft/m<sup>2</sup>

Az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel árkorrekció - 30%, ezáltal a bruttó fajlagos m<sup>2</sup> ár 2.671 Ft/m<sup>2</sup>.

**A fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ár: 2.671 Ft/m<sup>2</sup>**

	Hrsz	A kivett beépítlen terület nagysága (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	A becsült, forgalmi értéke bruttó (Ft)	A becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	114	70	2.671	186.970	200.000

**A szadai 114 hrsz.-ú területből a 770 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítlen terület  
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke  
összesen: 200.000 Ft azaz kettőszázezer forint**

#### **6. Korlátozó feltételek nyilatkozata**

Az értékbecslés készítése során a megbizótól 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 kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2026. július 1.**



**Fülöp Anna**  
**ingatlanvagyon értékbecslő**  
**Váll.ig.szám: ES - 245173**  
**OKNYIR szám:900927/2023**

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

