

## Ingyatlanvagyron értékelés



**a Szada 3542 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyron értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

**Tura, 2023. december**

## **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:**

Tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat beépítésre kerületek az ingatlanvagyon értékelési dokumentációba.

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a Szada, 3542 hrsz.-ú ingatlan - 817 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítetlen terület - értékelésére.

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

Az építési telek a Megbízóm tulajdonában van.

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

A szűkebb környezetében lakóterületek találhatóak.

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

Az értékelendő ingatlan a Gesztenye utcából nyílik, jó paraméterekkel bíró építési telek, panorámás kilátással.

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 végeztem, piaci összehasonlító módszerrel.


A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 40 millió Ft (azaz Negyvenmillió forint).

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>3542</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Szada Község Önkormányzata</b> <b>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>2023. december 18.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>817 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>48.847 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>40.000.000 Ft</b> <b>azaz Negyvenmillió forint</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	
monyoka63@gmail.com	
 <b>Fülöp Anna e.v.</b> 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	



# Forgalmi érték vizsgálat

## 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3542 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékelése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2023. december 18.

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 3542 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. december 18 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 3542 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3542 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 817 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

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

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/103172/2023

2023.12.18

**SZADA** Szektor: 53  
**Belterület** 3542 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fill.	ter. kat.jöv	kat.jöv
		min.o		ha m <sup>2</sup>	k.fill
Kivett beépítetlen terület		0	817	0.00	

2. bejegyző határozat: 49137/2008.05.15  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47989/2000.06.30  
eredeti határozat: 41396/1992.09.29  
jogcím: tulajdonba adás 41396/1992.09.29  
jogállás: tulajdonos  
név: SZADA KOZSEG ONKORMÁNYZATA  
cím: 2111 SZADA Dózsa György út 98.  
törzsszám: 15391621

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47989/2000.06.30

Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2403 hrsz belterületbe csatolásából.

www.hellovidek.hu • m

### 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 gyűltek 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 peremkerületi részén, ÉK-i irányba helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is történhet, de az egyik a Dózsa György útról történik, lekanyarodva az Arany János utcára, majd közel az utca végén balra van a Gesztenyefa utcát, amelyben elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület merőleges a Gesztenyefa utcára, egy nyélen át közelíthető meg a közel téglalap alakú telek, melynek vége viszont szakadékos, elég nagy szintkülönbséggel, de építésre így is alkalmas. A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-2 lakóházas építési övezetben.

### **Szada Nagyközség Önkormányzata 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 ingatlan „közterület” megnevezéssel van ellátva egy Lke-2 építési övezeten belül, azaz lakóházas építési övezetben. A közvetlen környezetében Lke-2 övezetbe sorolt telkek találhatóak, lakóházakkal beépítve.

#### **4. Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Gesztenyefa utcában található 817 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi funkció megjelöléssel.

Helyrajzi száma: 3542 hrsz.

Az ingatlan területe: 817 m<sup>2</sup>.

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, közért 1,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Felülete füves-földes terület, nincs bekerítve, de a Gesztenyefa utcában a kiépített közművek megtalálhatóak.

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

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

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetőek: a település életében meghatározó szerepet nem 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 Vagyoneértékelési 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 megszokottól el-térő nagysága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai  
tetőszerkezet kialakítása  
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke  
szakipari munkák  
épületgépezet, felszereltség, minőség  
épülettartozékok

#### **KÖRNYEZETI SZEMPONTOK**

szomszédok (létesítmények) övezet  
kilátás, panoráma  
szennyező források, környezeti ártalmak

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

telepítési hely  
helyiségek száma  
belső elrendezés  
komfortfokozat  
műemléki védettség  
vízbázisvédelmi védőövezet  
egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékozás  
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

### ***Ingatlanpiaci 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 legkülönbélebb 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 vagy stagnálásba 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 térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági ingatlanokat, építési telkeket vizsgálok.

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.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésekre áll az alaphalmaz (5 -10 adat)
- 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 közterületet 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 a szóban forgó ingatlanok.

Értéknövelő tényezők: autópálya elérhetősége, településen belüli jó elhelyezkedése, panorámás kilátása, telek nagysága, aszfaltos útról történő megközelítése + 10%.

Értékcsökkentő tényezők: közművek részleges telken belüli hiánya, kínálati adatok felhasználása miatt - 10 %

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, mivel a telek adottságai teljesítik az összes műszaki paramétert a telek beépítési lehetőségéhez.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

818 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 68 M Ft

911 m<sup>2</sup> nagyságú telek 54,9 M Ft

1.866 m<sup>2</sup> nagyságú telek 61 M Ft.

810 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 32,5 M Ft

873 m<sup>2</sup> nagyságú telek 41,5 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 nem alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 3542 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 48.847 Ft/m<sup>2</sup>. Az összehasonlító tényezők miatt összességében korrekciót nem alkalmazok, aminek köszönhetően a fajlagos ár 48.847 Ft/m<sup>2</sup> lesz.

**Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 48.847 Ft/m<sup>2</sup>.**



Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3542	817	48.847	39.908.000	40 millió

**A Szada, Gesztenyefa utcai 3542 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű  
817 m<sup>2</sup> nagyságú terület  
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 40.000.000 Ft,  
azaz Negyvenmillió forint**

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

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

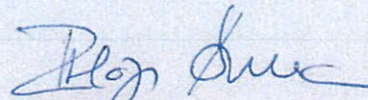
Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

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 kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2023. december 19.**



**Fülöp Anna**  
ingatlanvagyon értékbecslő  
Váll.ig.szám: ES - 245173

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