



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT  
2111 Szada, Dózsa György ut 88.  
Tel: 28/503-065 • Fax: 28/503-066 • E-mail: szada@szada.hu

## KIVONAT

### Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. április 29. napján megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadta az alábbi határozatot

#### 83/2026.(IV.29.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Szada 3257 helyrajzi számú ingatlant a jelenlegi természetbeni és ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotában – a határozat *1. mellékletében* részletezett ingatlanforgalmi értékbecslésekben szereplő, bruttó 3.900.000 Ft meghatározott induló áron – kívánja értékesíteni felhatalmazva a Polgármestert, hogy:

- e céllal ingatlan értékesítési felhívást, hirdetményt tegyen közzé az önkormányzat vagyonáról szóló **31/2021.(XI.26.)** önkormányzati rendelet előírásai szerint;
- az ajánlattételi határidőig beérkező ajánlatokhoz kapcsolódóan készítsen előterjesztést a nyertes ajánlatadó kiválasztásának tárgyában.

Felelős: polgármester

Határidő: felhívások közzététele: 2026.05.08.

kmf;

Pintér Lajos s.k.  
polgármester

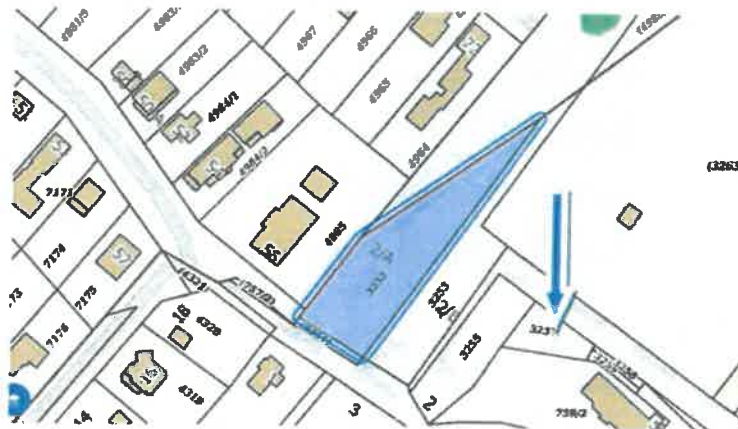
dr. Lukács Adrienn s.k.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

dr. Lukács Adrienn  
jegyző



## ***Ingatlanvagyon értékelés***



**a Szada, 3257 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

**Telefon: +36/30/5537213**

**Tura, 2026. április**

## **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:**

- földkönyv kivonat,
- a Szabályozási Terv kivonat és HÉSZ előírásai beépítésre kerület az ingatlanvagyon értékelésbe.

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Szada Polgármesterétől a szadai 3257 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület vagyoni értékelésére.

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

Az ingatlan tulajdonosa: Szada Önkormányzata

Az értékelendő ingatlan „kivett beépítetlen terület” Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lf-2 építési övezetben azaz falusias építési övezetében található, a szűkebb és tágabb környezetében is Lf-2 beépíthetőségű telkek, közút, külterület határ és Kb-VM övezetek találhatók.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település. Az értékelendő ingatlan a Fehárház utcai telkek É-i határában található. A telkek előtt a Cipősor utca halad el. A telkek fákkal és növényzettel benőtt terület, közmű nélküli trapéz alakú terület.

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 ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 3,9 M 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

<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>3257</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa</b> (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	<b>Szada Nk 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>2026. március 31.</b>
<b>Az ingatlan területe t követően</b>	<b>332 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>nincs</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos bruttó piaci átlagértéke</b>	<b>11.676 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>3,9 Ft</b> <b>azaz</b> <b>hárommillió kilencszázezer Ft</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada, a 3257 hrsz.-ú ingatlan értékebecslése

Megbízó: Szada Nk Önkormányzat Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2026. március 31.

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 3257 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivataltól kiadott „földkönyv” nyilvántartása alapján „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

Az ingatlan helyrajzi száma megosztás előtt: 3257 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 332 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Nk Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.

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 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: 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 eperfeldjeire, amelyek a szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

#### *Az ingatlan megközelítése*

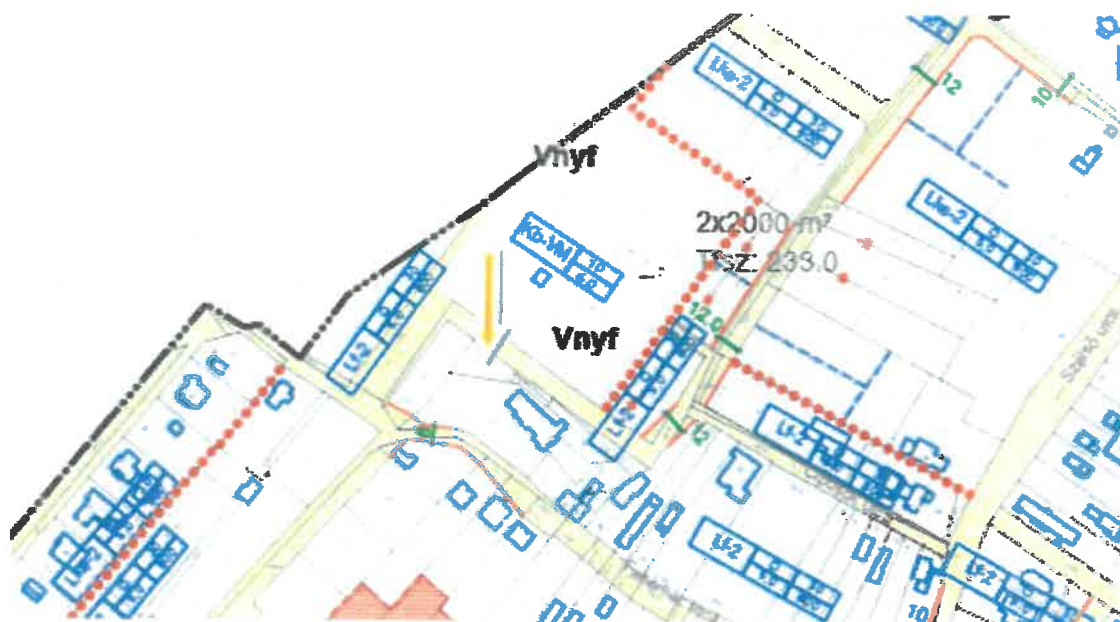
Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település északi részén helyezkedik el. Megközelíthetősége a Cipősök utcából valósítható meg.

A szűkebb környezetre Lf-2 építési övezetben található ingatlanok láthatók.

### **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 Lf-2 építési övezetbe sorolt.

## 1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRTERVEI

## 1.46 Feküdtől lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	nyitási	szélesség	az építési telk				az épület
2.	szélesség	szélesség	hagyományos lakóterület		köznyitási	köznyitási	köznyitási
3.			szélesség	szélesség	köznyitási	köznyitási	köznyitási
4.			30	30	30	30	30
5.	Lf-1	0	300	25	30	30	5
6.	Lf-2	0	300	14	30	30	5
7.	Lf-3	0	300	14	30	40	5

A táblázat 6. sora tartalmazza az övezeti előírásokat és a beépítés műszaki paramétereit.

**4. Az ingatlan bemutatása, közmlvek**

Az értékelendő ingatlan Szada település északi részén helyezkedik el.

Helyrajzi száma: 3257 hrsz

A telek területe: 332 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Szada Nk Önkormányzata

Terhelés: nincs

A telken belül a közművek nincsenek bekötve, de az ingatlan előtti Cipősök utcában közmű gerinc kiépítés nem látható, kivéve az elektromos hálózatot.



A telek fás terület, növényzettel benőtt.

Az ingatlan nincs bekerítve, háromszög alakú, önállóan nem beépíthető telek.

A HÉSZ 14§-a taglalja a telek beépítési lehetőségeit, ami a jelen telek nagyságra nem vonatkozik, mivel önállóan nem építési telek és jelen állapotában nem beépíthető.

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

### **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 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:

<p><b>MŰSZAKI SZEMPONTOK</b> károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszakítottól el-térő nagy-sága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai</p> <p>tetőszerkezet kialakítása</p> <p>határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák</p> <p>épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok</p> <p><b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források környezeti ártalmak</p>	<p><b>ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK</b> felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés</p> <p>komfortfokozat műemléki védettség</p> <p>vízbazisvédelmi védőövezet</p> <p>egyéb építészeti előírások</p> <p><b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b></p> <p>funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség</p> <p><b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok</p>	<p><b>HASZNÁLATI SZEMPONTOK</b> építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete</p> <p>üzemeltetés rendeltetésszerű használat</p> <p><b>JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT</b> tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek</p> <p>OÉSZ és helyi szabályozás</p> <p><b>INFRASTRUKTÚRA</b> villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció</p>
---	--	---

### *Ingalanpiaci 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.

Míndez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítőds 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, 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 átgűrűző 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 kitarana, 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.

Az áremelkedés jó pár éve tart. A felgyorsult ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon, a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben rövid időre történő csökkenésbe forduló árszintre számítottunk.

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

### *Ingtatlan 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 vizsgálok, értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazásával.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékebecslés 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 rendelkezéseimre 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 dolgozom, építési területekkel és ahhoz szükséges korrekciós tényezőkkel.

Az értékebecsléseket 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: övezeti besorolása + 5%.

Értékcsökkentő tényezők: közművek telken belüli hiánya, a benőtt növényzettől történő kitakarítása, kínálati adatokból történő összehasonlítás - 15%

Ebben az esetben két lépcsős korrekciót kell végezni, első ízben -10%.

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található építési ingatlanok:

1.501 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek (víz, csatorna, gáz közművek telken belül) 67,55 M Ft

1.550 m<sup>2</sup> nagyságú telek (víz, csatorna, gáz közművek telken belül , aszfaltos út) 67,55 M Ft

1.321 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek közművek nélkül 35 M Ft

1.494 m<sup>2</sup> nagyságú összközműves építési telek 55 M Ft

1.750 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek közművek nélkül 19,9 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 az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők összességét figyelembe véve -10% - os korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 32.434 Ft/m<sup>2</sup> .A - 10% korrekciós tényező következtében a fajlagos bruttó m<sup>2</sup> 29.191 Ft/m<sup>2</sup>.

A második lépcsős korrekció a telek önálló használhatatlansága miatt, be nem építése miatt szükséges, további -60%-ban, aminek eredménye 11.676 Ft/m<sup>2</sup> -es fajlagos ár.

**Az értékelendő terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 11.676 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	Az terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített br. értéke (Ft)
Szada	3257	332	11.676	3.876.432	3,9 M Ft

**A Szada, 3257 hrsz-ú kivett beépítetlen terület piaci, becsült, forgalmi kerekített bruttó értéke 3,9 M Ft,**

**azaz hárommillió kilencszázezer 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 vállalom 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 készült.

Tura, 2026. április 1.



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

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