

## Ingyatlanvagyon értékelés



**A szadai 3714/4 hrsz-ú ingatlanról**

**Az értékbecslést készítette**

**Fülöp Anna**

**ingatlan értékbecslő**

**Tura, 2024. július**

## **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:**

A tulajdoni lap, a HÉSZ előírásai beépítésre kerületek az ingatlanvagyon értékelésbe.

## Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a szadai 3714/4 hrsz.-ú ingatlan 1220 m<sup>2</sup> nagyságú területének, vagyoningatlani értékelésére.

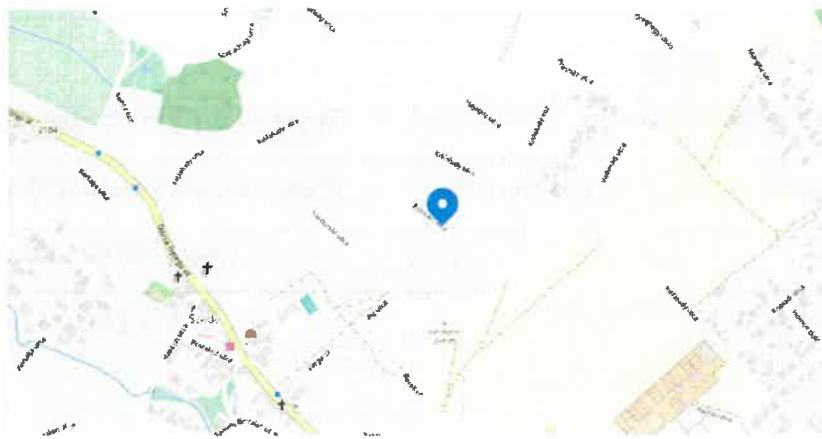
A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az eladandó terület kivett beépítetlen terület.

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

A szűkebb környezetében lakóházak találhatóak.



A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település. Az értékelendő ingatlan a Földvár utcában található, egy csendes kis lakó utca mellett. 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 22 millió forint (azaz Huszonkétmillió 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 az ingatlan nyilvántartás szerint</b>	<b>kivett beépítetlen terület</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>3714/4</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Szada Község 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>Az értékelés fordulónapja</b>	<b>2024. július 24.</b>
<b>Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m<sup>2</sup>-ben</b>	<b>1220 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>-</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>18.000 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó</b>	<b>21.960.000 Ft  22 millió Ft</b>

# Forgalmiérték vizsgálat

## 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3714/4 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2024. július 24.

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

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

## 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A **szadai 3714/4 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 3714/4 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2024.07.24 - én kiadott tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3714/4 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1220 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

Pesti Vármegyei Közművelődési  
Gödöllő Ány Endre utca 60. Pf. 300

Oldal: 1 / 1

**E határozat tulajdoni lap - Szende módolat**  
Mégrendelés száma: 3000/2025/2024

2024.07.24

Szék: 53

SZADA		Szektor: 53	
Bejelölés: 3716/4 helyrajzi szám			
c) módosítás: alatti			
1	Az ingatlan adatai alapszám: 3716/4 számla: 3716/4	terület: 0,0000 terület: 0,0000	terület: 0,0000 terület: 0,0000
Kivétel: bejelölés: 3716/4		0,0000 0,0000	
1) tulajdonosi adatok: bejegyzés határozat: 23/2013/2.2022.04.20. eredeti határozat: 44343/2011/2000.06.14. jogviszony: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 44343/2011/2000.06.14. jogviszony: felvétel határozat: 0/1 tulajdonos: SZADA KÖZTISZTSÉG név: SZADA KÖZTISZTSÉG cím: 2111 SZADA Borsos György utca 88 telephely: 12381621		0,0000 0,0000	
1) bejegyzés határozat: 23/2013/2.2022.04.20.		0,0000 0,0000	
Ügyfél: Szada Községi Önkormányzat, 3716/4, 3715 és 3716 helyrajzi számú ingatlanok megjelöléséből			

Az E határozat tulajdoni lap adatait tartalmazó a közzétett megjelölés helyje megjelölés az ingatlan adatait tartalmazó adataival. A számla adatait a fennálló bejegyzésekből a fennálló adatait tartalmazó adataival. Ez az elektronikus dokumentum kizárólagos másolat. Ezzel szemben a dokumentumok. Ez a tulajdoni lap közzétételét követően adatait tartalmazó. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

### 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 Poháros 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 ingatlan Szada Nagyközség közigazgatási területének a DK – i részén helyezkedik el.

Az értékelendő ingatlan megközelíthetősége több irányból is megvalósulhat, de a legegyszerűbb a Gödöllőről Szada irányába vezető aszfaltburkolatú Dózsa György elnevezésű főútról lekanyarodva a Kisfaludy útra, majd onnan a Várdomb utcába, és innen a Földvár utcába, áll módunkban megközelíteni a 3714/4 hrsz-t. A szűkebb környezetre családi házak jelenléte a jellemző.

### **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.

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő, hatályos településrendezési eszközök figyelembe vételével, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló egységes szerkezetbe foglalt 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet alapján, a HÉSZ 1. sz. melléklete szerint és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervlapon „Lke-2” azaz Kertvárosias építési övezetbe sorolt területek.



HÉSZ kivonat

2. Körvárosias lakóterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jelc	beépítés módja	az építési telek				az épület
2.			legkisebb kialakítható terület	szélessége	legnagyobb megengedett beépítettség	legkisebb megengedett zöldfelületi arány	legnagyobb megengedett épületmagassága
3.							
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	m
5.	Lke-1	O	900	14	20	60	5,0
6.	Lke-2	O	900	14	30	50	5,0
7.	Lke-3	SZ	1000	25	30	50	5,0
8.	Lke-4	SZ	1500	18	20	60	5,0
9.	Lke-5	SZ	1500	18	20	60	6,0

Az ingatlanok megközelíthetősége jó, mivel közvetlenül megközelíthetőek gépjárművel és gyalogosan is.

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

A felértékelendő ingatlan előtt aszfaltos út található, felszíne nem sík, szintkülönbségek, szakadékos részeik is vannak, ami a beépíthetőséget befolyásolja, a 3714/4 hrsz-ú telek növényzettel benőtt. Az ingatlan közvetlen környezetében Lke besorolású ingatlanok találhatóak.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-en belül található. A települések jó megközelíthetőségét az autópálya közelsége is befolyásolja.

Az ingatlanok villany és szennyvíz bekötésekkel rendelkeznek, ivóvíz bekötéssel viszont nem.

#### **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 tehetők: 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 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 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 megszakítottól  
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  
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  
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 kötelmek

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 kiegyenlítődésként 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 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 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.

Az áremelkedés jó pár éve tart. A felgyorsult ingatlanpiaci 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.

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

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. Mivel a térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági ingatlan nehezen fellelhető, így a vizsgálati módszerekben építési telkeket vizsgállok, értékcsökkentő tényezők alkalmazásával.

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 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 dolgoznom, építési területekkel és ahhoz szükséges korrekciós tényezőkkel.

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: a telek településen belüli elhelyezkedése, övezeti besorolása, autópálya közelsége, jó megközelíthetőség +20%

Értékcsökkentő tényezők: részleges közműbekötés, a szintkülönbség miatti korlátozott építési hely, kínálati adatok használata – 30%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, csökkentve a fajlagos árat, mivel a telek egy része nem beépíthető, ezáltal – 20% - os korrekciót hajtok végre a fajlagos m<sup>2</sup> árból.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.439 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 42 M Ft

1.249 m<sup>2</sup> nagyságú telek 39,5 M Ft.

1.979 m<sup>2</sup> nagyságú telek 60 M Ft.

1.800 m<sup>2</sup> nagyságú telek 39,9 M Ft

989 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 31,9 M Ft

1.376 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 30,53 M Ft

1.815 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 36,3 M Ft

1.261 m<sup>2</sup> építési telek 26,3 M Ft

1.789 m<sup>2</sup> nagyságú telek 39,9 M Ft

5.554 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 91 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, - 10% -t.

Az átlagos érték meghatározása során a 3714/4 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 20.000 Ft/m<sup>2</sup>. A fajlagos m<sup>2</sup> ár – 10% -al történő csökkentése, a súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, a fajlagos m<sup>2</sup> ár 18.000 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 18.000 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	Az összesen területből (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	3714/4	1220	18.000	21.960.000	22 millió

**A szadai 3714/4 hrsz-ú 1220 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítetlen terület  
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 22.000.000 Ft,  
azaz Huszonkétfélmillió forint**

Az 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 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.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlanokkal, az ingatlan tulajdonosokkal kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2024. július 24.**



**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