



## **Tartalomjegyzék:**

### Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Melléletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

### Értékelési Bizonyítvány

<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>3714/3</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>2023. január 28.</b>
<b>Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m<sup>2</sup>-ben</b>	<b>1218 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>-</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>19.608 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve nettó</b>	<b>23.882.544 Ft</b>  <b>23,88 millió Ft</b>

### Értékelési Bizonyítvány

<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>2023. január 28.</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>19.608 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó</b>	<b>23.921.760 Ft  23,92 millió Ft</b>

# Értékbecslés

## 1. Megbízás

Szada Nagyközség Önkormányzat (2111 Szada, Dózsa György út 88.) polgármesterétől megbízást kaptam a szadai 3714/3 és a 3714/4 hrsz-ú ingatlanok értékbecslésének elkészítésére, a H/278-4/2023 iktatószámú megrendelés alapján.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2023. január 28.

## 2. Nyilvántartási adatok

**A szadai 3714/3 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 3714/3 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2023.01.18 - án kiadott szemle másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3714/3 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1218 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

**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 2023.01.18 - án kiadott szemle 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:

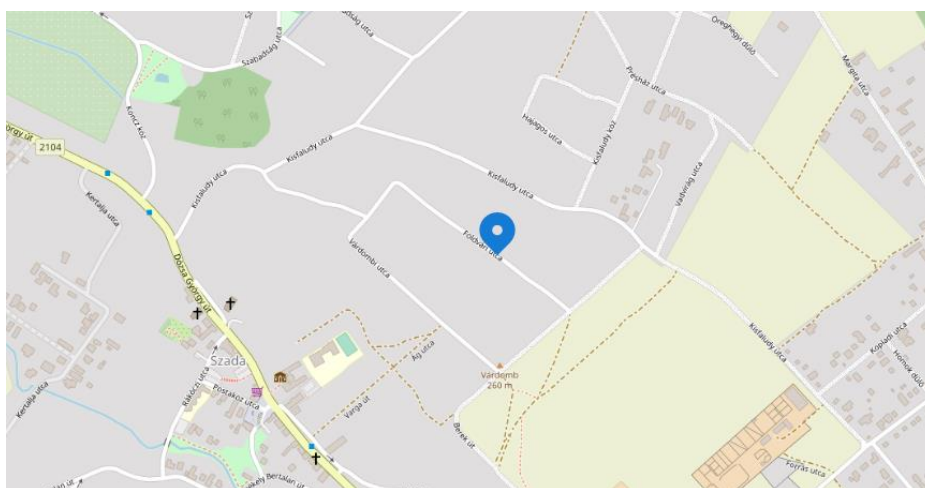
1/1 tulajdoni hányadban Szada Község Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.)

Terhelés: nincs

### **3. Az ingatlanok - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata.**

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 3714/3 és 3714/4 helyrajzi számokat.



Az értékelendő ingatlanok az érvényben lévő, hatályos településrendezési eszközök figyelembe vételével, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló egységes szerkezetbe foglalt



Az érintett ingatlan, jelen állapotban a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

Az értékbecslést 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 (VIII.1) PM rendeletben rögzített módszertani elveket is.

Az ingatlan értékelési gyakorlatban az ingatlanok értékelésére három fő módszer terjedt el:

1. a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés,
2. a hozamszámításon alapuló értékelés és
3. a költségalapú érték megközelítés.

A jelen esetben az ingatlanok értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: **az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül**, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Az összehasonlítás szempontjából a legfontosabb paraméterek: az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, domborzata, formája, kerítettsége, közmű ellátottsága, panorámája, természeti védettség, szennyezettség, alternatív alkalmazási lehetőségek.

Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos. Az értékbecslés elkészítéséhez a 2022 - 2023 évben Szada településen és a környező településeken található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.jofogas.hu, startlak.hu, ingatlan.com)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, de ezek nem befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: a telek településen belüli elhelyezkedése, övezeti besorolása, autópálya közelsége és a jó megközelíthetőség

Értékcsökkentő tényezők: részleges közműbekötés, a szintkülönbség miatti korlátozott építési hely

Az összehasonlító adatokat igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található építési telkek:

1450 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft

873 m<sup>2</sup> nagyságú telek 44,9 M Ft.



1750 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40,0 M Ft.

1662 m<sup>2</sup> nagyságú telek 34,9 M Ft

1662 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft

9870 m<sup>2</sup> nagyságú telek 145 M Ft

1500 m<sup>2</sup> nagyságú telek 27,8 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 egyik ingatlan vonatkozásában sem.

Az átlagos érték meghatározása során a 3714/3 és 3714/4 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a területek **fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára**, a telkek adottságainak figyelembe vételével: **19.608 Ft/m<sup>2</sup>**.

Település neve	Hrsz	Terület összesen (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	3714/3	1218	19.608	23.882.544	23.880.000

**A szadai 3714/3 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 23,88 millió Ftazaz Huszonhárom millió nyolcszáznyolcvanezer forint**

Település neve	Hrsz	Terület összesen (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	19.608	23.921.760	23.920.000

**A szadai 3714/4 hrsz-ú belterületi kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan  
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 23,92 millió Ft  
azaz Huszonhárom millió kilencszázhuszezer forint**

**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.

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 10 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2023. január 29.**

**F ü l ö p A n n a  
Ingatlan értékbecslő  
Váll.ig.szám: ES - 245173**