

# Értékbecslés



**A szadai 533/2 hrsz-ú Szada, Dózsa György út 82. szám alatti ingatlanról**

**Az értékbecslést készítette**

**Fülöp Anna  
ingatlan értékbecslő  
Tura, 2022. december**

## **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

Térképszelvény a Szabályozási Tervből

Műholdas fotó az értékbecslés szövegébe beépítve

## 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>533/2 hrsz</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>SZA-DA Center Ingatlanhasznosító Kft. 2111 Szada, Zalagyöngye u. 30.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>Az értékelés fordulónapja</b>	<b>2022. december 6.</b>
<b>Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m<sup>2</sup>-ben</b>	<b>316 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>-</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Ingatlan fajlagos piaci bruttó értéke</b>	<b>31.505 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó érték</b>	<b>9.955.580 Ft  10 M Ft</b>

# Értékbecslés

## 1. Megbízás

Szada Nagyközség Önkormányzat (2111 Szada, Dózsa György út 88.) polgármesterétől megbízást kaptam a szadai 533/2 hrsz-ú Szada, Dózsa György út 82. szám alatti ingatlan értékbecslésének elkészítésére, a H/2431 - 4/2022. iktatószámú megrendelés alapján.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2022. december 6.

## 2. Nyilvántartási adatok

**A szadai 533/2 hrsz - ú ingatlan** a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A szadai 533/2 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van bejegyezve, a 2022.12.06 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 533/2 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 316 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban

SZA-DA Center Ingatlanhasználó Kft. 2111 Szada, Zalagyöngye u. 30.

Terhelés:

Illetli a Szada belterület 533/4 hrsz-t terhelő átjárási szolgálmi jog

Illetli a Szada belterület 501/13 hrsz-t terhelő átjárási szolgálmi jog

A fentiek igazolására a tulajdoni lap a bizonyíték.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/125437/2022  
2022.12.06.

Szektor : 33

## SZADA

Belterület 533/2 helyrajzi szám

2111 SZADA Dózsa György út 82.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alosztály ter	adatok kat.jöv. k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	316	0.00		

## 3. bejegyző határozat: 49137/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DRT forgalomba adásával.

## 5. bejegyző határozat: 68990/2012.11.21

Illetli a SZADA Belterület 533/4 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

## 8. bejegyző határozat: 240977/4/2021.07.13

Illetli a SZADA Belterület 501/13 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

## II. RÉSZ

## 16. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41572/2008.03.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZADA CENTER INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT

cím: 2111 SZADA Zalagyöngye utca 30.

törzsszám: 14244313

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31128/2001.01.12

Ónálló szöveges bejegyzés keletkezett az 533, 534, 535, 536/1, 536/2, 537 helyrajzi számok megosztásából.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35090/2001.02.22

Ónálló szöveges bejegyzés épület létesítésének törlése.

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 65407/2009.11.26

Ónálló szöveges bejegyzés hivatalból történt épülettörlés.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Az ingatlan Szada Nagyközség közigazgatási területének a központi részében helyezkedik el, a Dózsa György úton, 3 ingatlannyi távolságra a Hivatal épületétől.

Az értékelendő ingatlan megközelíthetősége, a Gödöllőről Szada irányába vezető aszfaltburkolatú Dózsa György elnevezésű főútról lekanyarodva érjük el a Dózsa György út 82. szám alatti ingatlant.

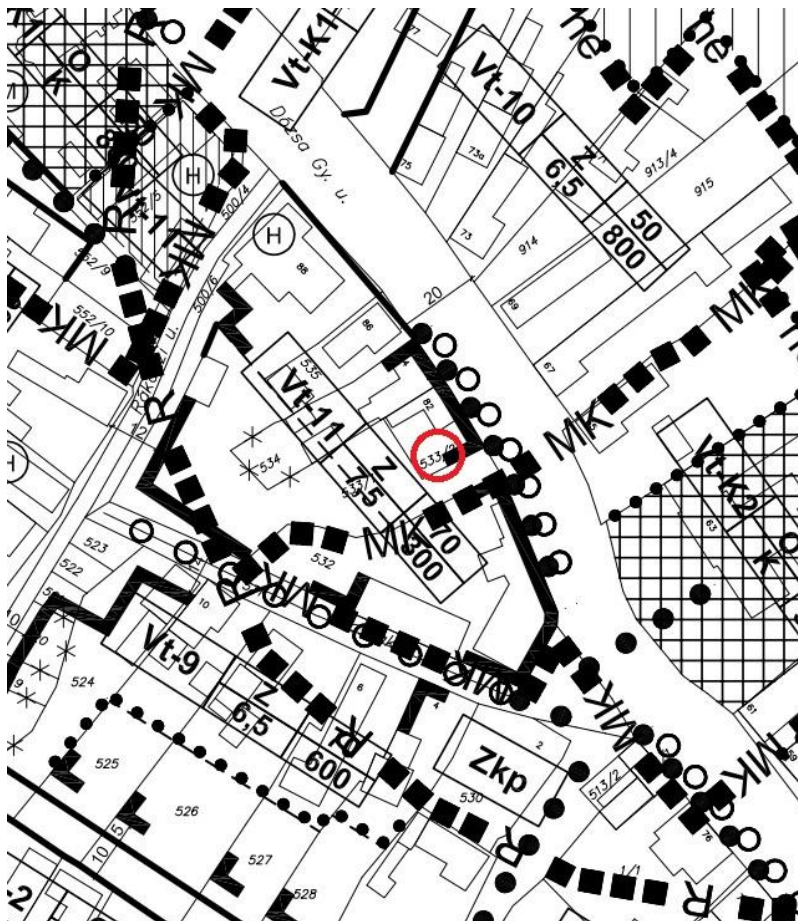
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő, hatályos településrendezési eszközök figyelembe vételével, a Szada Helyi Építési Szabályzatáról szóló egységes szerkezetbe foglalt 9/2009.(06.10.) számú önkormányzati rendelet alapján, a HÉSZ szerint és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervlapon „Vt-11” azaz vegyes településközponti övezetbe sorolt terület.



Az ingatlan megközelíthetősége jó, mivel aszfaltos útról közvetlenül megközelíthető gépjárművel, gyalogosan egyaránt.

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

A felértékelendő ingatlan felszíne közel sík, nincs körbekerítve, a felszíne köves és parkolásra használja a település lakossága, azaz a terület parkoló funkciót tölt be jelen állapotában, valamint szabad átjárást biztosít a mögötte lévő – a tulajdoni lapon is jelzett - ingatlanokra.

Az ingatlan műszaki paraméterei a lentebb olvasható HÉSZ kivonatban találhatóak a táblázat Vt-11 sorában leírtaknak megfelelően.

10

Településközpont vegyes területek

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele	az építési telek						az épület
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
	területe	szélesség/ mélysége	beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	építmény- magasság min./max.	m	
	m <sup>2</sup>	m	%	%			
Vt-1	O 5,0	35 600	600	14/30	35	35	3,0/5,0
Vt-2	O 5,0	35 700	700	14/30	35	40	3,0/5,0
Vt-3	O 5,0	35 800	800	16/30	35	40	3,0/5,0
Vt-4	SZ 6,5	30 1500	1500	25/40	30	40	3,0/6,5
Vt-5	SZ 5,0	30 1800	1800	30/40	30	40	3,0/5,0
Vt-6	SZ 12,0	35 5000	5000	50/60	35	30	3,0/12,0
Vt-7	SZ 7,5	60 5000	5000	50/60	60	20	3,0/7,5
Vt-8	SZ 15,0	50 5000	5000	50/60	50	30	5,0/15,0
Vt-9	Z 6,5	70 600	600	12/20	70	10	5,0/6,5
Vt-10	Z 6,5	50 800	800	12/30	50	30	5,0/6,5
Vt-11	Z 7,5	70 300	300	10/20	70	10	5,0/7,5
Vt-12 <sup>5</sup>	Z	70	300	10/20	70	10	5,0/7,5
Vt-K1	O K	50 800	800	16/30	50	30	K
Vt-K2	O K	50 5000	5000	50/60	50	30	K

<sup>5</sup> Az 5/2020.(III.7.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése szerinti kiegészítés – hatályos 2020. március 8. napjától.

Az ingatlan közvetlen környezetében Vt -11 övezeti besorolású ingatlanok találhatóak. A Szabályozási terv kivonaton látható, hogy a terület Régészeti övezetbe is sorolt.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,0 km-en belül található.

Az ingatlan közmű bekötésekkel jelenleg nem rendelkezik.

#### 5. Értébecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetőek:

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

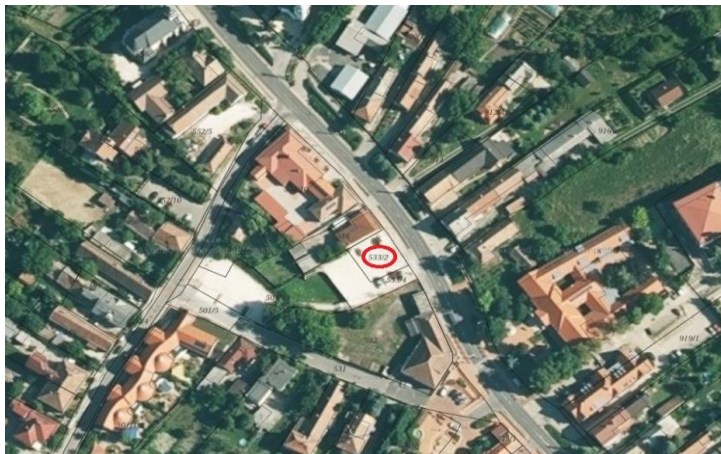
Az ingatlan értékelési gyakorlatban az ingatlanok értékelésére három fő módszer terjedt el:

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 2022 évben Szadán található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, jofogas.hu, startlak.hu, ingatlanet.hu)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, melyek részben befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.





Értéknövelő tényezők: a telek településen belüli elhelyezkedése, jó megközelíthetősége

Értékcsökkentő tényezők: az ingatlant illető és a szomszédos ingatlanokat terhelő szolgalmi jogok.

Az összehasonlító adatokat igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szada településen található ingatlanok:

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

828 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 29,5 M

1283 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40,9 M

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg: a fajlagos m<sup>2</sup> 32.818 Ft.

Az 533/2 hrsz-ú jelenleg parkolóként hasznosított telket illeti átjárási szolgalmi jog két másik hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, aminek következtében - 4 % - os korrekciós tényezőt alkalmaztam. Ennek következtében a fajlagos m<sup>2</sup> a 32.818 - 1313 = 31.505 Ft/m<sup>2</sup> lett.

**Az 533/2 hrsz – ú ingatlan fajlagos m<sup>2</sup> ára 31.505 Ft.**

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Település neve	Hrsz	Beépítetlen terület nagysága	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	533/2	316	31.505	9.955.580	10.000.000

**A szadai 533/2 hrsz-ú belterületi  
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan  
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke összesen: 10 millió Ft  
azaz Tízmillió forint**

**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.

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.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Az értékbecslés 10 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2022. december 7.**

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