

## Ingtatlanvagyon értékelés



**a Szada, 2547/3 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

**Tura, 2024. október**

## **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 Szabályozási terv kivonat, a térképszelvény beépítésre kerületek az ingatlanvagyon értékelésbe.

## ***Vezetői összefoglaló***

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a szadai 2547/3 hrsz.-ú ingatlan vagyoni értékelésére.

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

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van a Megbízómmal.

Az eladandó ingatlan „kivett beépítetlen terület”.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Vt-6 építési övezetben található.

A szűkebb környezetében Lke-5, Mt-1, Közlekedési területek, Vt-1 és Ev-2 övezetek találhatóak.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település. Az értékelendő ingatlan a Fenyvesliget és Homoktövis utcák által határoltan található egy nagy téglalap alakban.

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 411,5 millió forint (azaz Négyszáztizenegymillió ötszázezer forint).

Az érték az ingatlan csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

### 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>2547/3</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Szada NK Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88. IMMOPROJECT Global Ingatlanfejl. és Szolgáltató Kft. 1112 Budapest, Brassó u.42.</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>2024. szeptember 30.</b>
<b>Az ingatlan területe összesen m<sup>2</sup>-ben, ebből az értékelendő terület</b>	<b>19.139 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>a tullan III. részében rögzítettek szerint</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke</b>	<b>21.500 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>411,5 millió Ft azaz Négyszáztizenegymillió ötszázezer Ft</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

monyoka63@gmail.com

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

monyoka63@gmail.com

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada, 2547/3 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.

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 2547/2 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024. szeptember 26-án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján a 2547/3 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 2547/3 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 19.139 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

39/50 tulajdoni hányadban Szada NK Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.

11/50 tulajdoni hányadban Immoproject Global Ingatlanfejlesztési és Szolgáltató Kft.

1112 Budapest, Brassó u. 42

Terhelés: a mellékletben szereplő tulajdoni lap III. részében feltüntetettek szerint vezetékjogok és jelzálogjogok

### **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 közepén helyezkedik el.

Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható, ezekből a legegyszerűbb a Dózsa György útról lekanyarodva a Székely Bertalan útra, innen a Fenyvesliget útra, ami mentén



megtalálható az értékelendő ingatlan, ezen a részen aszfalt burkolatú út mellett húzódik a terület.

A szűkebb környezetre családi házak, illetve kereskedelmi, szolgáltató intézmények a jellemzőek és közelében elérhetőek.

**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 Vt-6 építési övezetben, azaz Vegyes

települési építési övezetbe sorolt. A közvetlen környezetében Lke-5 övezetbe sorolt, azaz lakóházas övezetbe sorolt telkek lakóházakkal beépítve találhatóak.

#### 4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen D-i részén helyezkedik el, a Fenyvesliget út mellett, erre merőlegesen található az 19.139 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület.

Helyrajzi száma: 2547/3 hrsz.

A telek területe 19.139 m<sup>2</sup>

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos:

Az önkormányzattal közösen osztatlan közös tulajdonban van egy Kft. a tulajdoni lapon rögzítettek szerint

Terhelés: a tulajdoni lap III. részén olvasható

A telken belül közműbekötés nincs, de a Fenyves utca és Homoktövis utcák felől a közmű rákötések lehetősége adott, utcafronti része nincs bekerítve, egyik oldalon található kerítés.

Az út mentén vannak növényzettel benőtt részek, nem művelt a terület. A HÉSZ szerint megosztható a telek. 3 telek kerülne kialakításra, amelyek közül kettőnek adott a lehetőség a Fenyvesliget utca és Homoktövis utca felőli gerincvezetékek rákötésére, de egy teleknek nem lesz közvetlenül gerincvezetésekről történő közmű bekötési lehetősége, csupán szolgalmi jog létesítésével, ő közmű nélküli.





A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 2,0 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

### **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 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 megszokottól eltérő 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, panorama  
szennyező források,  
környezeti ártalmak

#### **ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbázisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

#### **ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

#### **TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájolás  
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 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 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.

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

### *Ingyatlan 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, értékcsökkentő és értéknövelő 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: autópálya közelsége, szilárd burkolatú útról való megközelítése, településen belüli jó elhelyezkedése, lehetőség a közművek rákötésére + 10%.

Értékcsökkentő tényezők: a telek nem művelt, növényzettel helyenként benőtt állapota, közművek telken belüli hiánya, kínálati adatokból történő összehasonlítás -10%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.559 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 31,5 M Ft

1.800 m<sup>2</sup> nagyságú telek 32,9 M Ft

1.861 m<sup>2</sup> nagyságú telek 36 M Ft.

1.107 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek 30 M Ft

1.728 m<sup>2</sup> nagyságú telek 28 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 2547/3 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 21.500 Ft/m<sup>2</sup>, a közművek rákötési lehetőségével.

**Az értékelendő terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 21.500 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)

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, 2024. október 1.



**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