

Ingyatlanvagyon értékelés



A szadai 3714/3 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

Melléletek:

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

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a szadai 3714/3 hrsz.-ú ingatlan 1218 m² nagyságú területének, vagyoningatlani értékelésére.

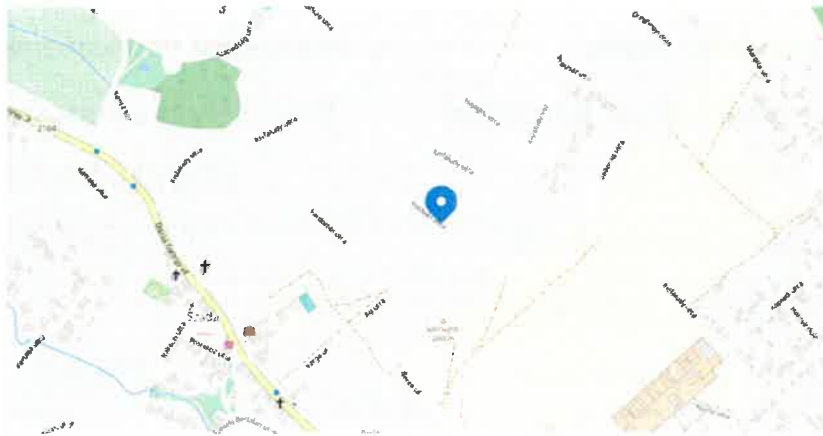
A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

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

A vizsgált ingatlan	Szada belterület
Az ingatlan művelési ága az ingatlan nyilvántartás szerint	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3714/3
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szada Község Önkormányzata 2111 Szada, Dózsa György út 88.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
Az értékelés fordulónapja	2024 július 24.
Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerinti területe m²-ben	1218 m²
Terhelés	-
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	18.000 Ft/m²
Az ingatlan becsült forgalmi bruttó értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve bruttó	21.924.000 Ft 22 millió Ft

Forgalmiérték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3714/3 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. július 24.

Megbízó biztosította a helyszíni 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 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 2024.07.24 - én kiadott tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3714/3 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 1218 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

Lestirek Kincora/8 Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal
 Gödöllő Ady Endre utca 60. Pf. 302

Címlet: 1/1

Értékelés tulajdoni lap - Számú művelés
 Megrendelés szám: 2005/60256/2024
 2024.01.24

Száma: 53

SZADA		3714/3 helyrajzi szám	
Tulajdonosi adatai			
Az ingatlan adatai		Tulajdonosi adatak	
azonosító szám	3714/3	azonosító szám	3714/3
Külső leírás nélküli terület		Külső leírás nélküli terület	
Tulajdonosi határod: 1/1		Tulajdonosi határod: 1/1	
Bejegyzés határon: 23/2013/2-2022/04/20		Bejegyzés határon: 23/2013/2-2022/04/20	
Eredeti határod: 44313/2001/2000/06/11		Eredeti határod: 44313/2001/2000/06/11	
Ingatlan eredeti földrajzi határod: 0/1		Ingatlan eredeti földrajzi határod: 0/1	
Ingatlan telekalkulációs tulajdoni határod: 0/1		Ingatlan telekalkulációs tulajdoni határod: 0/1	
Ingatlan tulajdonos		Ingatlan tulajdonos	
név: SZADA RÖPÉSI ÖZGÖRÖSSYKATA		név: SZADA RÖPÉSI ÖZGÖRÖSSYKATA	
cím: 2111 SZADA Buzsácsi Erőssy ut 88		cím: 2111 SZADA Buzsácsi Erőssy ut 88	
lakosszám: 15291621		lakosszám: 15291621	
Bejegyzés határon: 23/2013/2-2022/04/20		Bejegyzés határon: 23/2013/2-2022/04/20	
Dátum: 2024.01.24			

Az F táblázat tulajdoni lap adatait tartalmazó a kiadott megkezdésig megkezdésig az ingatlan nyilvántartásában szereplő adataival. A számú művelés a fentlét bejegyzésű a teljes művelés tulajdonosi tulajdonosa. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem adja az eredeti dokumentumok. Ez a tulajdoni lap közzétételét követően elhelyezkedéséről kizárólag. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉG

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: 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 szadaiai 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 3714/3 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 22/20022.(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. Kertvárosias 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.			m ²	m	%	%	m
4.	Lke-1	Ö	900	14	20	60	5,0
5.	Lke-2	Ö	900	14	30	50	5,0
6.	Lke-3	SZ	1000	25	30	50	5,0
7.	Lke-4	SZ	1500	15	20	60	5,0
8.	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 3714/3 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 megszokottól
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

vízbázisvédelmi 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 legkülönfélébb 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, Európa, 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 európai recessziójáról beszélnék, 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.

Ingtalan 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 vizsgálok, 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 – 10% - os korrekciót hajtok végre a fajlagos m2 árból.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.439 m² nagyságú építési telek 42 M Ft

1.249 m² nagyságú telek 39,5 M Ft.

1.979 m² nagyságú telek 60 M Ft.

1.800 m² nagyságú telek 39,9 M Ft

989 m² nagyságú építési telek 31,9 M Ft

1.376 m² nagyságú építési telek 30,53 M Ft

1.815 m² nagyságú építési telek 36,3 M Ft

1.261 m² építési telek 26,3 M Ft

1.789 m² nagyságú telek 39,9 M Ft

5.554 m² 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 3714/3 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 20.000 Ft/m². A fajlagos m² ár – 10% -al történő csökkentése, a súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, a fajlagos m² ár 18.000 Ft/m².

Az értékelendő terület fajlagos bruttó m² ára 18.000 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen területből (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3714/3	1218	18.000	21.924.000	22 millió

**A szadai 3714/3 hrsz-ú 1218 m² nagyságú kivett beépítetlen terület
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 22.000.000 Ft,
azaz Huszonkétmillió 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 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.

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