

Ingyatlanvagyron értékelés



a Szada 3542 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2023. december

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:

Tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat beépítésre kerültek az ingatlanvagyon értékelési dokumentációba.

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a Szada, 3542 hrsz.-ú ingatlan - 817 m² nagyságú kivett beépítetlen terület - értékelésére.

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

Az építési telek a Megbízóm tulajdonában van.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lke-2 építési övezetben található.

A szűkebb környezetében lakóterületek találhatóak.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlan a Gesztenye utcából nyílik, jó paraméterekkel bíró építési telek, panorámás kilátással.

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 végeztem, piaci összehasonlító módszerrel.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 40 millió Ft (azaz Negyvenmillió 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	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3542
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
A helyszíni szemle időpontja	2023. december 18.
Az ingatlan területe	817 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	48.847 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	40.000.000 Ft azaz Negyvenmillió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 Fülöp Anna e.k. 2194 Türo, Katona utca 5. Adószám: 77581295-2-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3542 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékelése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2023. december 18.

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 szadaí 3542 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. december 18 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 3542 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3542 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 817 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

Pest Vármegye: Kormányhivatal Hódóti Ady Endre sétány 60 Pf 190		E-Érték Informatikai Rendszer Mégrendelés szám: 30005103173/2023 2023.12.19		Céldát: 11
SZADA Beleírás:	3542 helyrajzi szám	Szakítás	53	
L E Í R É S				
1. Az ingatlan adatai: Közfelhasználatú ingatlan				
Közhasználatú ingatlan				
Közhasználatú ingatlan				
Közhasználatú ingatlan				
M E Í R É S				
1. Bejegyzés felvétele: 49/2011. (II. 18.) Közfelhasználatú ingatlan				
M E Í R É S				
1. Bejegyzés felvétele: 49/2011. (II. 18.) Közfelhasználatú ingatlan				

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 (*szada*), 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 Rákospatak. 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 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: 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 értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település peremkerületi részén, ÉK-i irányba helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is történhet, de az egyik a Dózsa György útról történik, lekanyarodva az Arany János utcára, majd közel az utca végén balra van a Gesztenyefa utcát, amelyben elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület merőleges a Gesztenyefa utcára, egy nyélen át közelíthető meg a közel téglalap alakú telek, melynek vége viszont szakadékos, elég nagy szintkülönbséggel, de építésre így is alkalmas. A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-2 lakóházas építési övezetben.

**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 „közterület” megnevezéssel van ellátva egy Lke-2 építési övezeten belül, azaz lakóházas építési övezetben. A közvetlen környezetében Lke-2 övezetbe sorolt telkek találhatóak, lakóházakkal beépítve.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Gesztenyefa utcában található 817 m² nagyságú közterületi funkció megjelöléssel.

Helyrajzi száma: 3542 hrsz.

Az ingatlan területe: 817 m².

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Felülete füves-földes terület, nincs bekerítve, de a Gesztenyefa utcában a kiépített közművek megtalálhatóak.

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:

<p>MŰSZAKI SZEMPONTOK Látványosságok kivitelezési hibák alapterületek megszokottól eltérő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai földemlakások megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok</p>	<p>ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK Látványosságok helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások</p> <p>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megszüntethetőség bővíthetőség</p>	<p>HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete Üzemeltetés rendeltetéseszerű használat</p> <p>JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezetlensége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek OÉSZ és helyi szabályozás</p>
<p>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források. környezeti ártalmak</p>	<p>TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok</p>	<p>INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna (csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció</p>

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 kiegyenlítődéés 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 melleleg 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 legkülönbélebb 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.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakás piac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymásjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve, rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe vagy stagnálásba fordulhat az árszint.

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. A térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági ingatlanokat, építési telkeket vizsgálok.

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.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz (5 -10 adat)
- 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 kellene dolgoznom, de mivel közterületet nem tartalmaz egyik adatbázis sem, építési területet kell alapul vegyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

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 a szóban forgó ingatlanok.

Értéknövelő tényezők: autópálya elérhetősége, településen belüli jó elhelyezkedése, panorámás kilátása, telek nagysága, aszfaltos útról történő megközelítése + 10%.

Értékcsökkentő tényezők: közművek részleges telken belüli hiánya, kínálati adatok felhasználása miatt - 10 %

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, mivel a telek adottságai teljesítik az összes műszaki paramétert a telek beépítési lehetőségéhez.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

818 m² nagyságú építési telek 68 M Ft

911 m² nagyságú telek 54,9 M Ft

1.866 m² nagyságú telek 61 M Ft.

810 m² nagyságú építési telek 32,5 M Ft

873 m² nagyságú telek 41,5 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 3542 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 48.847 Ft/m². Az összehasonlító tényezők miatt összességében korrekciót nem alkalmazok, aminek köszönhetően a fajlagos ár 48.847 Ft/m² lesz.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 48.847 Ft/m².

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becslt. forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becslt kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3542	817	48.847	39.908.000	40 millió

**A Szada, Gesztenyefa utcai 3542 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű
817 m² nagyságú terület
piaci, becslt forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 40.000.000 Ft,
azaz Negyvenmillió forint**

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 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. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelni ingatlanral, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2023. december 19.



Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.jg.szám: ES - 245173

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

Ingyatlanvagyron értékelés



a Szada 3543 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2023. december

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:

Tulajdoni lap – szemle másolat, a Szabályozási terv kivonat beépítésre kerültek az ingatlanvagyon értékelési dokumentációba.

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a Szada, 3543 hrsz.-ú ingatlan - 1597 m² nagyságú kivett közterület - értékelésére.

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

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

Az eladandó terület közterület elnevezéssel bír, de valójában az építési telek kritériumainak megfelelő terület.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület Lke-2 építési övezetben található.

A szűkebb környezetében lakóterületek találhatóak.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Szada Nagyközség a fővárostól Észak-keletre, Gödöllő városától Ny-i irányba eső település.

Az értékelendő ingatlan a Gesztenye utcára merőlegesen található, egy nyélen át közelíthető meg. Az Önkormányzat Szabályozási Terve és az ingatlan nyilvántartás közterületként tartja nyilván az értékelendő ingatlant, de a mai gazdasági helyzet illetve a település további fejlesztési lehetőségei nem indokolják a közterületi mivoltának a megtartását, inkább az építési telek lenne a nyilvánvaló. Ezáltal a terület egy átminősítési eljárással - forgalomképessé nyilvánítással - és egy újabb önkormányzati döntéssel kedvezőbb hasznosítási lehetőséggel értékesíthető.

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 végeztem, piaci összehasonlító módszerrel.

A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 40 millió Ft (azaz Negyvenmillió 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	kivett közterület
Helyrajzi száma	3543
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
A helyszíni szemle időpontja	2023. december 16.
Az ingatlan területe	1597 m ²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos piaci bruttó átlagértéke	24.900 Ft/m ²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	40.000.000 Ft azaz Negyvenmillió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	
monyoka63@gmail.com	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Kötöny utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada a 3543 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékelése

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2023. december 16.

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 3543 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett közterület” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2023. december 6 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap – szemle másolata alapján a 3543 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 3543 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett közterület

Területe: 1597 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60 Pf 390.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám 30005/99966/2023
2023.12.06

Oldal 1 1

SZADA	Szektor	53
Belterület	3543 helyrajzi szám	
MÉRÉS		
1. Az ingatlan adatai: elnevezés adatai: földalatti építmények megnevezése:	terület ha m ²	értékelési érték HUF
Révió köznevelés:	1	6.00
1. Kéjegyű határozat: 49137/2003.06.15 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a LAL forgalomba állásáig.		
MÉRÉS		
1. tulajdoni hányad: 1/1 kéjegyű határozat, érkezési idő: 47565/2000.04.30 szociális határozat: 41398/1992.09.29 jogszabály: 1991. évi XXXIII. tv. 41296/1991.09.28 jegyző: tulajdonos név: SZADA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 2311 SZADA Községi Gyűjty út 66. törzsszám: 15391621		
MÉRÉS		
2. kéjegyű határozat, érkezési idő: 47999/2003.06.30 Országos szociális kéjegyűs köznevelési 23404 hrsz. helynevelési csatlakozástól.		

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 szadaiak tulajdonképpeni megélhetését jelentették.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a település peremkerületi részén, ÉK-i irányba helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is történhet, de az egyik a Dózsa György útról történik, lekanyarodva az Arany János utcára, majd közel az utca végén balra van a Gesztenyefa utcát, amelyben elérjük az értékelendő ingatlant aszfaltburkolatos utakon át. Az értékelendő terület merőleges a Gesztenyefa utcára, egy nyélen át közelíthető meg a közel téglalap alakú telek, melynek vége viszont szakadékos, elég nagy szintkülönbséggel, de építésre így is alkalmas. A szűkebb környezetre családi házak jellemzőek, az Lke-2 lakóházas építési övezetben.

**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 „közterület” megnevezéssel van ellátva egy Lke-2 építési övezeten belül, azaz lakóházas építési övezetben. A közvetlen környezetében Lke-2 övezetbe sorolt telkek találhatóak, lakóházakkal beépítve.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Szada településen a Gesztenyefa utcában található 1597 m² nagyságú közterületi funkció megjelöléssel.

Helyrajzi száma: 3543 hrsz.

Az ingatlan területe 1597 m².

Művelési ága: kivett közterület

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 1,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan közmű bekötésekkel nem rendelkezik. Felülete füves-földes terület, nincs bekerítve, a telk vége szakadékos, nagy szintkülönbséggel, de a Gesztenyefa utcában a kiépített közművek megtalálhatóak.

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 megszakottól eltérő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve kamolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetészerű használat
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	ÖÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épületharozékok	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja lójolás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kijótás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmok		

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.

Míndez 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 átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbélebb 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 beszélnének, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus

csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árscsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árscúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve, rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe vagy stagnálásba fordulhat az árszint.

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

Ingtatlan 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.

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.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz (5 -10 adat)
- 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 kellene dolgoznom, de mivel közterületet nem tartalmaz egyik

adatbázis sem, építési területet kell alapul vevyek és ahhoz szükséges a korrekciós tényezők alkalmazása.

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 a szóban forgó ingatlanok.

Értéknövelő tényezők: autópálya elérhetősége, településen belüli jó elhelyezkedése, panorámás kilátása, építési telekké történő átminősítése, telek nagysága, aszfaltos útról történő megközelítése +28%.

Értékcsökkentő tényezők: jelenlegi közterületi besorolása, telekvég szakadékosága-szintkülönbsége, nyélen való telekre való beközeledés, keskeny közvetlen utcafronti kapcsolata, közművek telken belüli hiánya, kínálati adatok felhasználása miatt -20%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez telekárakból indulok ki, mivel a telek adottságai teljesítik az összes műszaki paramétert a telek beépítési lehetőségéhez.

Szadán található üres, építési ingatlanok:

1.249 m² nagyságú építési telek 29,5 M Ft

1.800 m² nagyságú telek 34,9 M Ft

1.661 m² nagyságú telek 38 M Ft.

1.150 m² nagyságú építési telek 32,5 M Ft

1.728 m² nagyságú telek 39,9 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 értékmodosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 3543 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 23.045 Ft/m². Az összehasonlító tényezők miatt összességében + 8% korrekciót alkalmazok, aminek köszönhetően a fajlagos ár 24.900Ft/m² lesz.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m2 ára 24.900 Ft/m2.

Település neve	Hrsz	Az összesen terület (m2)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, forgalmi értéke bruttó (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	3543	1597	24,900	39.765.300	40 millió

**A Szada, Gesztenyefa utcai 3543 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű
1597 m2 nagyságú terület
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 40.000.000 Ft,
azaz Negyvenmillió forint**

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 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. 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, 2023. december 17.



Pálfő Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.lig.szám: ES - 245173

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