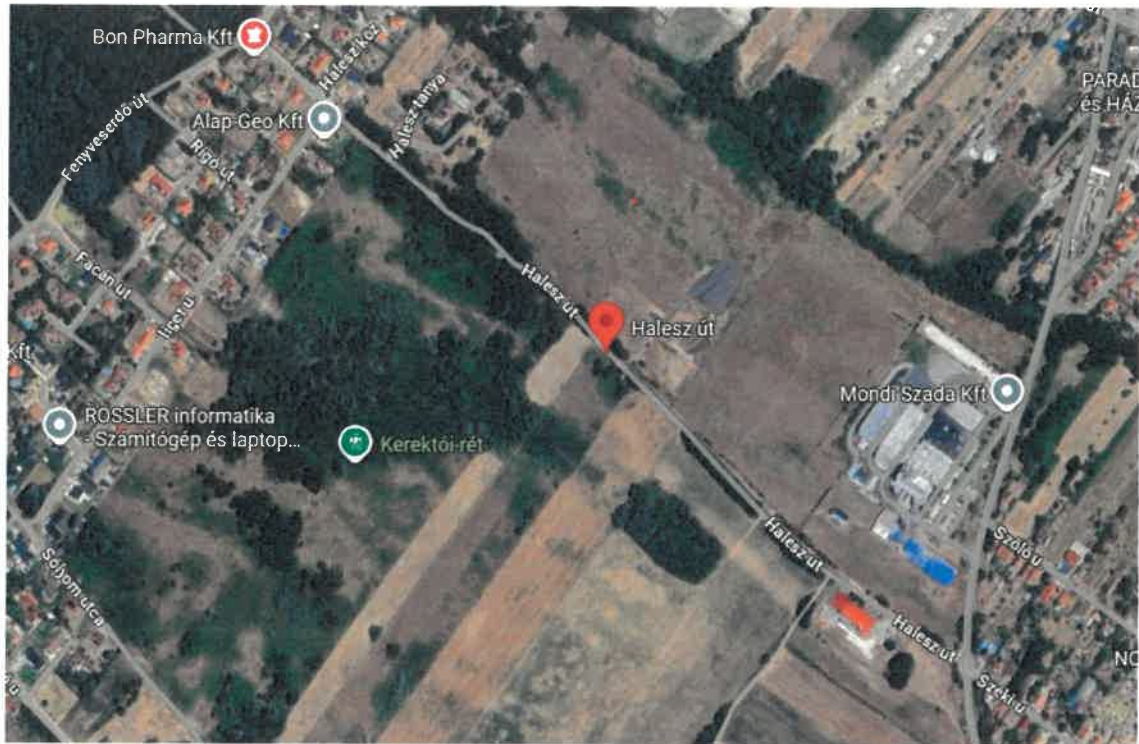


Ingyatlanvagyron értékelés



a Szada 0132/37 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@:monyoka63@gmail.com

Tura, 2025. október

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értéktanúsítvány

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

Szabályozási terv kivonat beépítésre kerül az ingatlanvagyon értékelésbe.

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Szada Nagyközség Polgármesterétől a szadai 0132/37 hrsz.-ú ingatlan vagyonértékelésére.

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

A 0132/37 hrsz.-ú ingatlan magánszemélyek tulajdonában van és valójában egy út része.

Az értékelendő terület külterület, szántó és erdő terület megnevezéssel. A Szabályozási Terv kivonatán látható, hogy az érintett ingatlan a Szabályozási Terven jelölt szabályozási vonallal, egy 16 m széles út része.

Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, az érintett terület besorolási övezete közlekedési terület.

A szűkebb környezetében Má-3 övezetbe sorolt területek találhatók.

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

Az értékelendő ingatlan a Halesz utca déli részén helyezkedik el, a másik két kis csík út területtel, amelyek együtt képezik majd a szabályozás szerinti 16 m széles utat.

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 vagyonérték vizsgálatát, piaci adatokon alapuló összehasonlító módszerrel végzem.

A 0132/37 hrsz.-ú 3.388 m² nagyságú terület piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 2,9 M 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 külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó, erdő
Helyrajzi száma	0132/37
Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet 2100 Gödöllő, Jászóvár u.22. Babiczné Vinciczki Szivia 2144 Kerepes, Szilasligeti u. 54/A
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. október 8.
Az ingatlan területe összesen	3.388 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	2,9 M azaz kettőmillió kilencszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
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

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2111 Szada külterület 0132/37 hrsz.-ú ingatlan értékbecslése megvásárlás céljából.

Megbízó: Szada Nagyközség Polgármestere

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. október 8.

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 0132/37 hrsz. - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „szántó és erdő” művelési ág megnevezéssel bír.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0132/37 hrsz.

Fekvése: külterület

Megnevezése: szántó 6. osztály 889 m² 0,62 AK

erdő 7. osztály 2.499 m² 0,35 AK

Területe: 3.388 m²

Tulajdonos:

1/2 tulajdoni hányadban Vinciczkiné Hegedűs Erzsébet 2100 Gödöllő, Jászóvár u.22.

1/2 tulajdoni hányadban Babiczne Vinciczki Szivia 2144 Kerepes, Szilasligeti u. 54/A

Terhelés: nincs

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: 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 tulajdonképpen megélhetését jelentették.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlan Szada közigazgatási területén belül, a Halesz utca déli részében helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható.

A szűkebb környezetre Má-3 övezeti területek és közlekedési terület, út látható.

Az ingatlan jól megközelíthető, mivel a jelenleg használatos út déli része.

4.Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan a 0132/37 hrsz Szada település egyik fontos, helyi közlekedési útja, a 16 m széles út kialakítása érdekében, a szabályozási terv szerint.

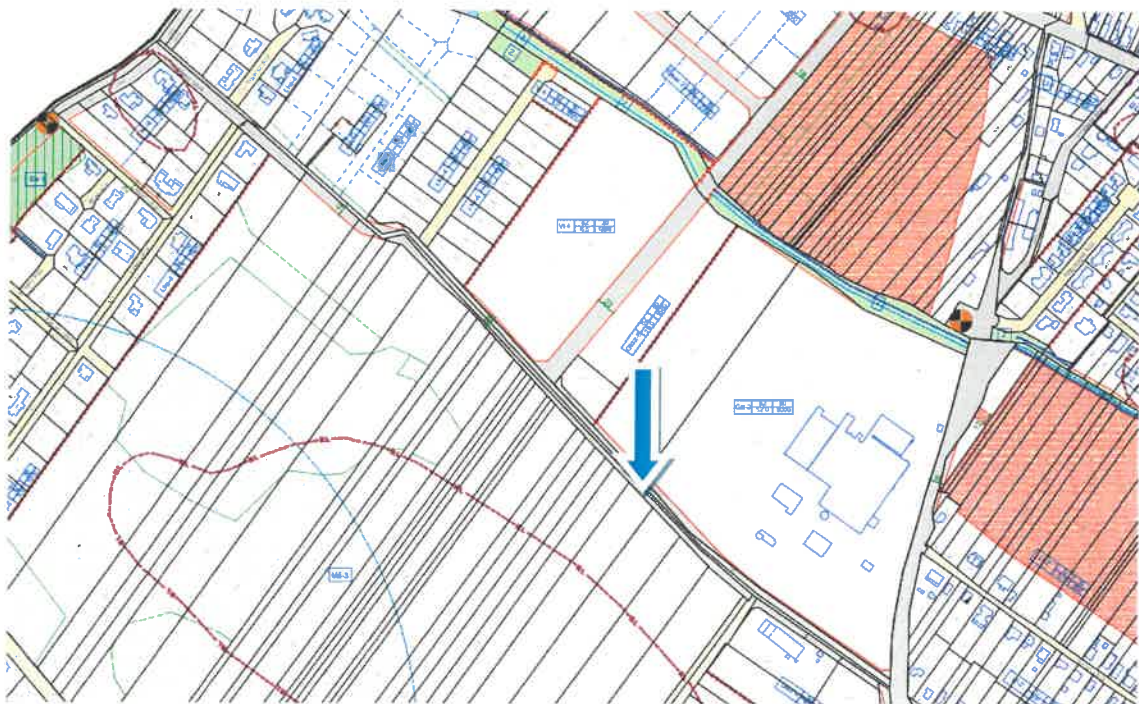
A Szabályozási terv tartalmazza a 16 m széles utat, helyenként a szabályozási vonallal jelölve a kötelező útszélesítést. Az út melletti értékelendő terület fákkal benőtt, beerdősült, ami plusz költséget jelent majd az önkormányzatnak az útszélesítés kialakításakor, a fák kivágása és gyökérzet eltávolítása miatt.

Szada Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

és a mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlanokat és a környezetében lévő területek besorolási övezeteit.

Szabályozási Terv

kivonat



Szada jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan közlekedési területben található, Halesz út déli oldala. Közművek valószínűsíthetően nincsenek a fákkal benőtt terület alatt.

A terület egy hosszú csík, út funkcióval. Nincs bekerítve, nem lehet rá építeni, közlekedési övezeten kívül más célra nem használható.

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 játszik, településen belüli elhelyezkedése külterületi, beépíthetősége nem lehetséges, további hasznosíthatósága nem lehetséges.

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) *költség alapú 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:

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

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 átgűrűző 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.

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 nyolc 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 árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

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

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékebecslés 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 Szadai ingatlanok összehasonlító adataival dolgozom. Az értékebecsléseket 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: közlekedési célú terület +5%

Értékcsökkentő tényezők: Szabályozási terv miatti érintettsége, jelen művelési ágak, semmilyen hasznosítás úton kívül, be nem építhető, a kínálati adatok miatti fajlagos árcsökkenés - 15%

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni.

Szadán található mezőgazdasági művelésű ingatlanok:

16.288 m² nagyságú szántó 18 M Ft

16.513 m² nagyságú szántó 30 M Ft

11.037 m² nagyságú szántó 9,9 M Ft.

16.000 m² nagyságú szántó 11 M Ft

4.800 m² nagyságú szántó 4 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.

Az átlagos érték meghatározása során a fajlagos nettó m² ár az 1.128 Ft/m²

Az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel - 10%-os árkorrekció szükséges, ezáltal a fajlagos m² ár 1.015 Ft/m².

A fajlagos bruttó m² ár szántók esetében 1.015 Ft/m²

Az erdő művelési ágú területek fajlagos m2 ára a szántók értékének -20%.- al történő értékcsoökkentése, aminek következtésbe az erdő fajlagos m2 ára 812 Ft/m2.

A fajlagos bruttó m2 ár erdő esetében 812 Ft/m2.

Település neve	Hrsz	A terület nagysága (m2) és művelési ága	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	A becsült, forgalmi bruttó értéke	A becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Szada	0132/37	szántó 889 m2	1.015	902.335	
		erdő 2.499 m2	812	2.029.188	
Összaesen:		3.388 m2		2.931.523	2,9 M

**A szadai 0132/37 hrsz.-ú 3.388 m2 nagyságú szántó, erdő terület
piaci, becsült forgalmi kerekített bruttó értéke összesen: 2,9 millió forint
azaz kettőmillió kilencszázezer forint**

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

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

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, 2025. október 10.



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