

DÉLI ELKERÜLŐ - ÉRINTETT TELKEK

HRSZ (jelenleg)	TULAJDONOS	tulajdoni hányad	Kialakuló telek mérete (m2)	Fajlagos ár (Ft/m2)	Várható forgalmi értéke (Ft)	Kialakuló telek hrsz- a (jövőben)	ELÉRHETŐSÉG	TELEFON
011/11	Molnár Zoltán László	1/2	2 130	4 075 Ft	8 679 750 Ft	011/51	2400 Dűjv., Rákóczi F. u. 36.	
	Molnár Éva	1/2					2400 Dűjv., Rákóczi F. u. 36.	+3670 379 5431
011/12	Juhos Béla Bence	1/2	454	6 000 Ft	2 724 000 Ft	011/53	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	+3670 641 2928
	Csada-Juhos Ágnes	1/2					2459 Rácalmás Táncsics M. u. 34.	
011/13	Juhos Béla Bence	1/2	137	6 000 Ft	822 000 Ft	011/55	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	
	Csada-Juhos Ágnes	1/2					2459 Rácalmás Táncsics M. u. 34.	
011/14	Juhos Béla Bence	1/1	535	6 000 Ft	3 210 000 Ft	011/57	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	
011/15	Juhos Béla Bence	1/1	246	6 000 Ft	1 476 000 Ft	011/60	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	
011/16	Juhos Béla Bence	1/2	226	6 000 Ft	1 356 000 Ft	011/63	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	
	Csada-Juhos Ágnes	1/2					2459 Rácalmás Táncsics M. u. 34.	
011/17	Bognár Istvánné	1/1	894	6 000 Ft	5 364 000 Ft	011/66	2400 Dűjv., Váci Mihály u. 10. 1./4.	Juhos Bélán keresztül
011/18	Nagy Mihály Zoltán	1/2	2 211	4 075 Ft	9 009 825 Ft	011/69	1025 Bp., Törökmező út 143.	
	Rohonczié Nagy Erzsébet Anna	1/2					2459 Rácalmás, Madách Imre u. 23.	+3620 964 2708 (férje)
011/21	Halupka László	12/18	3 969	4 035 Ft	16 014 915 Ft	011/72	2459 Rácalmás, Móricz Zsigmond u. 2.	+3620 484 6146
	Aschenbrenner Gábor	3/18					2400 Dűjv., Liszt F. kert 10. 1./1.	
	Aschenbrenner József	3/18					7020 Dunaföldvár, Kadarka u. 75.	
011/22	Juhos Béla Bence	1/2	4 562	4 035 Ft	18 407 670 Ft	011/77	2459 Rácalmás, Tóth Árpád u. 68.	
	Csada-Juhos Ágnes	1/2					2459 Rácalmás, Táncsics M. u. 34.	
011/49	György Gyula Józsefné	34149/54149	3	7 000 Ft	21 000 Ft	011/80	2459 Rácalmás, Szigetfő u. 7.	
	Juhos Béla Bence	20000/54149					2459 Rácalmás, Táncsics M. u. 34.	
1117	Rácalmás Város Önkormányzat	1/1				1117/2		
1118	Kuczka Péter	3/6	25	6 000 Ft	150 000 Ft	1118/2	2459 Rácalmás, Tolsztoj u. 4.	+3620 344 3360
	Györök István	1/6					2111 Szada, Hajnal u. 7./B	
	Györök Bence	1/6					2111 Szada, Hajnal u. 7./B	
	Magyar Állam	1/6					-	
1119	Rácalmás Város Önkormányzat	1/1	19	6 000 Ft	114 000 Ft	1119/2		
1120	Füle László	1/1	21	6 000 Ft	126 000 Ft	1120/2	2459 Rácalmás, Martinász u. 43.	+3620 352 7775 (felesége)
1121	Kuczka Péter	36/48	26	6 000 Ft	156 000 Ft	1121/2	2459 Rácalmás, Tolsztoj u. 4.	
	Benkő György	6/48					8000 Székesfehérvár, Brassói u. 49.	
	Boa Károly	2/48					8183 Papkeszi	
	Virág Józsefné Boa Mária	2/48					8181 Berhida	
	Boa László	2/48					8182 Peremarton, Gyártelep M. 2/5.	
1125	Kuczka Péter	1/1	248	6 000 Ft	1 488 000 Ft	1125/2	2459 Rácalmás, Tolsztoj u. 4.	
1134	Halupka Gizella	1/1	440	6 000 Ft	2 640 000 Ft	1134/2	1038 Budapest, Dűne utca 8. 1. 7.	+3670 543 0344
1136	Molnár László	6/12	1 983		12 000 000 Ft			
	Irmay Lajos Györgyné	5/12						
	Irmay Dóra	1/12						
	Adásvétel -> Rácalmás Város Önkormányzat							
	Összesen:		18 129				- 397 m2 Önkormányzat tul.	

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Szántó, legelő
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Külterület 011/51 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím</i>	Külterület 011/51 hrsz.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	011/51

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	2130 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Külterület
<i>Besorolása:</i>	MÁ1
<i>Közműellátottság:</i>	nincs
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i>	Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Várható forgalmi érték:</i>	8 680 000 Ft azaz
Nyolcmillió-hatszáznyolcvanezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csévajda Dávid

Ingatlannyilvánértékelő- és közvetítő
(901216/50232)

Csévajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szála.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/51 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külterület 011/51 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbéslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változasi vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külterület 011/51 hrsz. 011/51 Dátum: 2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlanszámlázás - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kettő:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	011/51
Megnevezése	:	Szántó, legelő
Terület (m2)	:	2130

Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Molnár Zoltán László 1/2 (2400 DUNAÚJVÁROS Rákóczi Ferenc utca 36.) Molnár Éva 1/2 (2400 DUNAÚJVÁROS Rákóczi Ferenc utca 36.)
----------------------------	---	--

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCÁLMÁS 45488/2001.11.28 Vezetékjog, Jog: INVITEL TÁVKÖZLÉSI ZRT. 43489/2/2011.09.26 Távközlési vezetékg, Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT. 43489/2/2011.09.26 Holtig tartó haszonélvezeti jog, Jog: Molnár Zoltán Péterné 31337/2012/2011.12.21 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog, Jog: FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALA
--------------------------------	---	--

Széfjegy	:	nem tartalmaz
----------	---	---------------

Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz
------------------	---	---------------

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	külterületi és ipari ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében
Megközelíthetősége:	földútról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	Beépítetlen terület
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-
Bérlő:	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:	2130 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap alakú
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében
Domborzati és lejtésvizonyok:	sík
Az ingatlanon jelenleg található:	nincs felépítmény
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	külterületi és ipari ingatlanok
Egyéb releváns körülmény:	-

Közműellátottság

Ivóvíz:	nincs
Elektromos áram:	nincs
Gázhálózat:	nincs
Szennyvíz elvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	nyílt árok
Egyéb:	nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Má1
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmás-on a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevinni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelni épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhetők, abból részeket kivenni, és azokat önállóan értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az érték meghatározásakor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelői külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	2130 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	---------------------	-------------	------------

	Értékelő ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Telekazonosító:	2459	7130		2030		8096	
Település:	Rácalmás	Tolna		Érd		Sukoró	
Utca:	Külterület 011/51 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó, legelő	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásra a déli elkerülő utak miatt megosztott telekrész, közmű nélküli, külterületi szántó	Tolnára 231 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Érden 2070 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Sukorón 2310 m ² -es, külterületi szántó, Villany közmű megtalálható.	
Adóbevételei kifizetése/vagy kifizetése							
Telek területe (m ²)	2130 m ²	2311		2070		2310	
Értékelési korrekció (%) adóbevételei ár/vagy kifizetése		7 500 000		11 500 000		12 000 000	
Adóbevételei ár (100%) vagy korrigált kifizetése		7 125 000		10 925 000		11 400 000	
Átlagos ár (Ft/m ²)		3 083		5 278		4 935	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Értékelési korrekció, (%)	Rácalmás	Tolna	10%	Érd	-15%	Sukoró	-10%
Infrastrukturális korrekció, megfigyelhetőség (%)	Település közeli	településtől távolabb	5%				
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi korrekció (%)	2130 m ²						
Közmű elérhetőség (%)	Közmű nélküli					Villany	-5%
Értékelési korrekció, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		15%		-15%		-15%	
Korrigált átlagos ár (Ft/m ²)	4 075	3 546		4 486		4 195	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Szántó, legelő	2 130	m ² x	4 075 Ft / m ² = 8 679 750
Összesen:			8 679 750
Egyéb értékelem:			-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:			8 680 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Külföldi 011/51 hrsz. hrsz: 011/51

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és igazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	8 680 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	8 680 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	8 680 000	Ft
azaz Nyolcmillió-hatszáznyolcvanezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/51 helyrajzi számú, Rácalmás Külföldi 011/51 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

8 680 000 Ft
azaz
Nyolcmillió-hatszáznyolcvanezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbécslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kінálati és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanhoz. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanhoz. Az alaphalmaz adatoknak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzá mérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módokként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módokként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosságától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Szántó
<i>Település (város, kerület):</i> Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i> Küllerület 011/53 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i> Küllerület 011/53 hrsz.
<i>Irányító szám:</i> 2459
<i>Hrsz.:</i> 011/53

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i> 454 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i> Küllerület
<i>Besorolása:</i> Mál
<i>Közműellátottság:</i> nincs
<i>Jelenlegi funkció:</i> Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Várható forgalmi érték:</i> 2 720 000 Ft azaz
<i>Kettőmillió-hétszázhuszezer Forint</i>

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlan-ügynökségértékelő és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/I.
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szla.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/53 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/53 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbécselésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/53 hrsz.

011/53 Dátum:

2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kinti adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kette:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külföldi
Helyrajzi szám	:	011/53
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m2)	:	454

Tulajdonos(ok) bejegyezten

Juhos Béla Bence 1/2 (2459 RÁCALMÁS Tóth Árpád utca 68.)
Csada-Juhos Ágnes 1/2 (2459 RÁCALMÁS Táncsics Mihály utca 34.)

Terhek (III. rész bejegyzései)

45488/2001.11.28 Vezetékg. Jog: INVITEL TÁVKÖZLÉSI ZRT.
39380/2003.05.15 Távközlési vezetékg. Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.

Szállás
 : | nem tartalmaz |

Szolgálat, egyéb
 : | nem tartalmaz |

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárat:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

454 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvizonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	M41
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmásra a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevenni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés;indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálására alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - tehet- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az érték meghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan hasznélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a hasznélvezeti jog értékét meghatározzuk és a hasznélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értéket, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	454 m ²	Besorolás:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Idényfázis:	2459	8151		2426		2457	
Település:	Rácalmás	Szabadfattyán		Baracs		Adony	
Uta:	Külterület 011/53 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás a déli elkerülő utak miatt megosztott telek, közút nélküli, külterületi szántó	Szabadfattyán külterületén, 810 m ² -es, közút nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közút nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közút nélküli szántó	
Adásvétel beírta/vagy kiírta ideje							
Telek területe (m ²):	454 m ²	810		715		450	
Értékelési/kiírati ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kiírati korrekció (%) adásvétel ár/vagy kiírati ár		kiírati 95%		kiírati 95%		kiírati 95%	
Adásvétel ár (100%) vagy kiírati ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²):		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Költségtérítési korrekció (%)	Rácalmás	Szabadfattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)							
Telek állagkorrekció (%)							
Telek területi mértéki korrekció (%)	454 m ²	810 m ²	10%	715 m ²	10%		
Közmű ellátottság (%)							
Beépíthetőség, besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		20%		20%		0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²):	6 082	6 333		5 580		6 333	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

		Teljes telek terület			
Szántó	454	m ² x	6 000	Ft / m ² =	2 724 000
Összesen:					2 724 000
Egyéb értékelem:					-
Becsült forgalmi érték korrekció:					2 720 000

Értékelt ingatlan:

Rácalmás Külföldi 011/53 hrsz.

hrsz:

011/53

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és igazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	2 720 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 720 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 720 000	Ft
azaz Kettőmillió-hétszázhuszezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/53 helyrajzi számú,

Rácalmás

Külföldi 011/53 hrsz.

szám alatti,

1/1 tulajdoni hányadú ingatlan

2025. június 12., csütörtök

fordulónapra érvényes

tehermentes várható forgalmi értéke

2 720 000 Ft

azaz

Kettőmillió-hétszázhuszezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbécslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelölés, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadoottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelentérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerte szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Szántó
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Kültérület 011/55 hrsz.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Kültérület 011/55 hrsz.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 011/55

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 137 m²
Elhelyezkedése: Kültérület
Besorolása: Mál
Közműellátottság: nincs
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője: Rácalmás Város Önkormányzata
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Várható forgalmi érték: 820 000 Ft azaz

Nyolcszázhuszezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanügynökség- és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid o.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szá.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/55 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/55 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbécselésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/55 hrsz. 011/55 Dátum: 2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.06.02

Település : Rácalmás
Besorolás : Külföldi
Helyrajzi szám : 011/55
Megnevezése : Szántó
Terület (m2) : 137

Tulajdonos(ok) bejegyezten : Juhos Béla Bence 1/2 (2459 RÁCALMÁS Tóth Árpád utca 68.)
Csada-Juhos Ágnes 1/2 (2459 RÁCALMÁS Táncsics Mihály utca 34.)

Terhek (III. rész bejegyzései) : 2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCALMÁS

Széljegy : nem tartalmaz

Szolgálat, egyéb : nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárata:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

137 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvizonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	M41
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmásra a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevenni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli bejegyzésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kinyitott adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmények), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	137 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2458	8151		2426		2457	
Település:	Rácalmás	Szabadattyán		Baracs		Adony	
Utca:	Külterület 011/55 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásra a déli elkerülő utak miatt megszüntött telek rész, közmű nélküli, külterületi szántó	Szabadattyán külterületén, 810 m ² -es, közmű nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közmű nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közmű nélküli szántó	
Adóértékkel kelte/vagy kínálati alap							
Telek területe (m ²)	137 m ²	810		715		450	
Értékelési/kínálati ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kínálati korrekció (%) adóértékkel ár/vagy kínálati ár		kínálat 95%		kínálat 95%		kínálat 95%	
Adóértékkel ár (100%) vagy korrigált kínálati ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	Rácalmás	Szabadattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális korrekció, megvalósíthatóság (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi elhelyezkedés korrekció (%)	137 m ²	810 m ²	16%	715 m ²	16%	450 m ²	9%
Közmű ellátottság (%)							
Beépíthetőség, hasznosíthatóság (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		26%		26%		9%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	6 471	6 650		5 859		6 903	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Szántó	137	m ² x	6 000 Ft / m ² =	822 000
Összesen:				822 000
Egyéb értékelem:				-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:				820 000

Értékelt ingatlan:

Rácalmás Kültérület 011/55 hrsz.

hrsz:

011/55

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	820 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	820 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	820 000	Ft
azaz Nyolcszázhuszezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/55 helyrajzi számú,

Rácalmás

Kültérület 011/55 hrsz.

szám alatti,

1/1 tulajdoni hányadú ingatlan

2025. június 12., csütörtök

fordulónapra érvényes

tehermentes várható forgalmi értéke

820 000 Ft

azaz

Nyolcszázhuszezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

X
X
X

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbécslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjainál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilokat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése:	Szántó
Település (város, kerület):	Rácalmás
Utca, házszám:	Külterület 011/57 hrsz.
Alajdoni lapon szereplő cím:	Külterület 011/57 hrsz.
Irányító szám:	2459
Hrsz.:	011/57

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	535	m ²
Elhelyezkedése:	Külterület	
Besorolása:	Má1	
Közműellátottság:	nincs	
Jelenlegi funkció:	Beépítetlen terület	

ÉRTÉKELELÉS

Értékelés megrendelője: Rácalmás Város Önkormányzata
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Várható forgalmi érték: 3 210 000 Ft azaz
Hárommillió-kettőszáztízezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készlet:

Cisvajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50233)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szála.sz.: 12024009-07657319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/57 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/57 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/57 hrsz. 011/57 Dátum: 2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kiindulási adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelt: 2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külföldi
Helyrajzi szám	:	011/57
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m ²)	:	535

Tulajdonos(ok) bejegyzetten : Juhos Béla Bence 1/1 (2459 RÁCALMÁS Tóth Árpád utca 68.)

Terhek (III. rész bejegyzései) : 2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCALMÁS 37466/2018.06.08 Távközlési vezetékg, Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.

Széljegy : nem tartalmaz

Szolgálat, egyéb : nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárata:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendően)

A telek területe:

535 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvizonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	MÁ1
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha számtó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmásban a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevinni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés;indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házzámát, adásvételmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítenek jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az érték meghatározásakor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelői külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értéket, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	535 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Adományozás:	2459	8151		2426		2457	
Telephely:	Rácalmás	Szabadattyán		Baracs		Adony	
Utca:	Külterület 011/57 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásban a déli elterülő utak miatt megosztott telekrés, közmű nélküli, külterületi szántó.	Szabadattyán külterületén, 810 m ² -es, közmű nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közmű nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közmű nélküli szántó	
Adásvétel katta/vagy kínálat ideje							
Telek területe (m ²)	535 m ²	810		715		450	
Értékesítési ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kínálati korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálati ár		kínálat 95%		kínálat 95%		kínálat 95%	
Adásvételi ár (100%) vagy korrigált kínálati ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Előnyvesztési korrekció (%)	Rácalmás	Szabadattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális korrekció, megvalósíthatóság (%)							
Telek állagkorrekció (%)							
Telek területi előtti korrekció (%)	535 m ²	810 m ²	10%	715 m ²	10%		
Közmű ellátottság (%)							
Beépíthetőség, ásványi besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		20%		20%		0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	6 082	6 333		5 580		6 333	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Szántó	535	m ² x	6 000	Ft / m ² = 3 210 000
Összesen:				3 210 000
Egyéb értékelem:				-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:				3 210 000

Értékelő ingatlan: Rácalmás Köterület 011/57 hrsz. hrsz: 011/57

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	3 210 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	3 210 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	3 210 000	Ft
azaz Hárommillió-kettőszáztízezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/57 helyrajzi számú, Rácalmás Köterület 011/57 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

3 210 000 Ft
azaz
Hárommillió-kettőszáztízezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csontos Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadoottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratéremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Szántó
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Külterület 011/60 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím</i>	Külterület 011/60 hrsz.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	011/60

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	246	m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Külterület	
<i>Besorolása:</i>	Má1	
<i>Közműellátottság:</i>	nincs	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Beépítetlen terület	

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i>	Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Várható forgalmi érték:</i>	1 480 000 Ft	azaz
<i>Egymillió-négyszáznolcvanszezer Forint</i>		

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/I.
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szá.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

megbízta Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/60 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/60 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/60 hrsz.

011/60 Dátum:

2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külföldi
Helyrajzi szám	:	011/60
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m ²)	:	246

Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	Juhos Béla Bence 1/1 (2459 RÁCÁLMÁS Tóth Árpád utca 68.)
-----------------------------	---	--

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCÁLMÁS
--------------------------------	---	---

Szálljegy	:	nem tartalmaz
-----------	---	---------------

Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz
------------------	---	---------------

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárata:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendően)

A telek területe:

246 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvizonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	M41
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmás város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevinni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonására. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például szennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önállóan értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározások figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	246 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Indéklás:	2459	8151		2426		2457	
Telephely:	Rácalmás	Szabadbattyán		Baracs		Adony	
Utca:	Külterület 011/60 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás a déli elkerülő utak miatt megosztott telekre, közmű nélküli, külterületi szántó	Szabadbattyán külterületén, 810 m ² -es, közmű nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közmű nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közmű nélküli szántó	
Adóérték feltehető/vagyis kifizetendő ideje							
Telek területe (m ²)	246 m ²	810		715		450	
Értékelési/kiadási ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kiszámlázott korrekció (%) adóérték feltehető/vagyis kifizetendő ár		kiszámlázott 95%		kiszámlázott 95%		kiszámlázott 95%	
Adóérték feltehető ár (100%) vagy kifizetendő ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Felépítés ár (Ft/m ²)		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	Rácalmás	Szabadbattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)							
Telek állagkorrekció (%)							
Telek területi korrekció (%)	246 m ²	810 m ²	15%	715 m ²	15%	450 m ²	7%
Közmű elérhetőség (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		25%		25%		7%	
Korrigált felépítés alapár (Ft/m ²)	6 396	6 597		5 813		6 777	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Szántó	246	m ² x	6 000 Ft / m ² =	1 476 000
Összesen:				1 476 000
Egyéb értékek:				-
Becsült forgalmi érték kerekítve:				1 480 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Külföldi 011/60 hrsz. hrsz: 011/60

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbségeket, és igazításokat végzünk az olyan tényezők különbségei kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	1 480 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	1 480 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	1 480 000	Ft
azaz Egymillió-négyszáznolcvanszezer Forint		

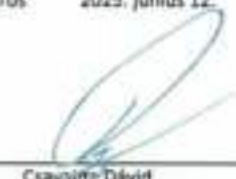
5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/60 helyrajzi számú, Rácalmás Külföldi 011/60 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

1 480 000 Ft
azaz Egymillió-négyszáznolcvanszezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadoottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel leköötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

• környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Szántó
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Külterület 011/63 hrsz.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Külterület 011/63 hrsz.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 011/63
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI
Telek területe összesen: 226 m ²
Elhelyezkedése: Külterület
Besorolása: M41
Közműellátottság: nincs
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője: Rácalmás Város Önkormányzata
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2025. június 12.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE
Várható forgalmi érték: 1 360 000 Ft azaz
Egymillió-háromszázhatvanezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlan-ügynökségértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvénym, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Szla.sz.: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/63 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/63 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/63 hrsz.

011/63 Dátum:

2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kiindulási adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külföldi
Helyrajzi szám	:	011/63
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m ²)	:	226

Tulajdonos(ok) bejegyezten

Juhos Béla Bence 1/2 (2459 RÁCALMÁS Tóth Árpád utca 68.)
Csada-Juhos Ágnes 1/2 (2459 RÁCALMÁS Táncsics Mihály utca 34.)

Terhek (III. rész bejegyzései)

2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCALMÁS

Széljegy

nem tartalmaz

Szolgálat, egyéb

nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérleti szerződés időtartama, lejárat:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

226 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésviszonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ívóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árók

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	M41
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmáson a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépíthető terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevenni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méreteinek a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kinálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhetők, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - tehet- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásokor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelői külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értéket, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe [m ²]:	226 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Idényhaszn:	2459	8151		2426		2457	
Telek típusa:	Rácalmás	Szabadföld		Baracs		Adony	
Utca:	Külterület 011/63 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás a déli elkerülő utak miatt megszüntetett telek, közút nélküli, külterületi szántó	Szabadföld külterületén, 810 m ² -es, közút nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közút nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közút nélküli szántó	
Adóérték helyi/vagy kinálatt ideje							
Telek területe (m ²)	226 m ²	810		715		450	
Költségek/kinálatt ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kinálatt korrekció (%) adóérték ár/vagy kinálatt ár		kinálatt 95%		kinálatt 95%		kinálatt 95%	
Adóérték ár (100%) vagy Korrigált kinálatt ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Felépítés ár (Ft/m ²)		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Költségek korrekció (%)	Rácalmás	Szabadföld	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi korrekció (%)	226 m ²	810 m ²	15%	715 m ²	15%	450 m ²	7%
Költség előfordulása (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		25%		25%		7%	
Korrigált felépítés alapár (Ft/m ²)	6 396	6 397		5 813		6 777	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület

Szántó	226	m ² a	6 000	Ft / m ² a	1 356 000
Összesen:					1 356 000
Egyéb értékek:					-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:					1 360 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Külföldi 011/63 hrsz. hrsz: 011/63

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és igazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	1 360 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	1 360 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	1 360 000	Ft
azaz Egymillió-háromszázhatvanezer Forint		

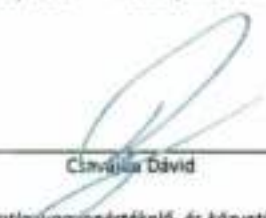
5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/63 helyrajzi számú, Rácalmás Külföldi 011/63 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

1 360 000 Ft
azaz
Egymillió-háromszázhatvanezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajka Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelésnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alapon meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogai szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészekenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel leköötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilokat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Szántó
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Külterület 011/66 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i>	Külterület 011/66 hrsz.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	011/66

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	894 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Külterület
<i>Besorolása:</i>	Mál
<i>Közműellátottság:</i>	nincs
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i>	Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Várható forgalmi érték:</i>	5 360 000 Ft azaz
Ötmillió-háromszázhatvanezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901136/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvénym, Fő utca 36/I.
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455480
Szla.sz.: 12024009-01557317-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/66 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/66 hrsz.

sám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/66 hrsz. 011/66 Dátum: 2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlanszolgáltatásokról - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelt:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külföldi
Helyrajzi szám	:	011/66
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m ²)	:	894
Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	Bognár Istvánné 1/1 (2400 DUNAÚJVÁROS Váci Mihály utca 10 1. emelet 4.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCÁLMÁS 34.381/2/2004.2003.01.02 Távközlési vezetékjog, Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.
Széljegyzet	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárata:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

894 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvizonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árók

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	M41
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m
Rövid szöveges ismertető:	

Az értékelte telek Rácalmás a város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevinni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés;indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény I. pont) hasznáható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokból kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározások figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan hasznélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a hasznélvezeti jog értékét meghatározzuk és a hasznélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlítható adatok

A telek területe (m ²):	894 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlítható adat		2. összehasonlítható adat		3. összehasonlítható adat	
Választás	2459	8151		2426		2457	
Település	Rácalmás	Szabadbattyán		Baracs		Adony	
Ulica	Külterület 011/06 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás a déli elkerülő utak miatt megosztott telekrész, közmű nélküli, külterületi szántó	Szabadbattyán külterületén, 810 m ² -es, közmű nélküli szántó		Baracs külterületén, 715 m ² -es, közmű nélküli szántó		Adony, szőlőhegyen, 450 m ² -es, közmű nélküli szántó	
Adóérték/ katta/vagy kínálat ideje							
Telek területe (m ²)	894 m ²	810		715		450	
Eladási/kínálati ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kínálati korrekció (%) adóérték/ ár/vagy kínálati ár		kínálat 95%		kínálat 95%		kínálat 95%	
Adóérték/ ár (100%) vagy Korrigált kínálati ár		4 275 000		3 325 000		2 850 000	
Felhalmozott ár (Ft/m ²)		5 278		4 650		6 333	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Költségvetési korrekció, (%)	Rácalmás	Szabadbattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi miatti korrekció (%)	894 m ²					450 m ²	-10%
Közmű ellátottság (%)							
Beépíthetőség, besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		10%		10%		-10%	
Korrigált felhalmozott ár (Ft/m ²)	5 540	5 806		5 115		5 700	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület

Szántó	894	m ² x	6 000	Ft / m ² =	5 364 000
Összesen:					5 364 000
Egyéb értékelés:					-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:					5 360 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és igazításokat végzünk az olyan tényezők különbségei kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 360 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 360 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 360 000	Ft
azaz Ötmillió-háromszázhatvanezer Forint		

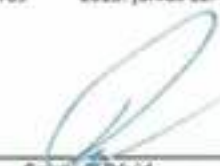
5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/66 helyrajzi számú, Rácalmás Külföldi 011/66 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

5 360 000 Ft
azaz
Ötmillió-háromszázhatvanezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csákyó Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetné, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlanal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzá mérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel leköötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségét kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítést, a tervezést, az engedélyezést, a vállalkozást, a kivitelezést, a beruházást, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Szántó
<i>Település (város, kerület):</i> Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i> Kültérület 011/69 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i> Kültérület 011/69 hrsz.
<i>Irányító szám:</i> 2459
<i>Hrsz.:</i> 011/69

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i> 2211 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i> Kültérület
<i>Besorolása:</i> Mál
<i>Közműellátottság:</i> nincs
<i>Jelenlegi funkció:</i> Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. június 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Várható forgalmi érték:</i> 9 010 000 Ft azaz
<i>Kilencmillió-tízezer Forint</i>

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanügyművelő és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Száma: 12024009-01557319-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

011/69 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/69 hrsz.

sám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján a fedőlapon nevesített helyrajzi számú ingatlan várható forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Külföldi 011/69 hrsz.

011/69 Dátum:

2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.06.02

Település : Rácalmás
Besorolás : Külföldi
Helyrajzi szám : 011/69
Megnevezése : Szántó
Terület (m²) : 2211

Tulajdonos(ok) bejegyezten : Nagy Mihály Zoltán 1/2 (1025 BUDAPEST Törökvész út 143.)
Rohoncziné Nagy Erzsébet Anna 1/2 (2459 RÁCÁLMÁS Madách Imre utca 23.)

Terhek (III. rész bejegyzései) : 2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCÁLMÁS

Széljegy : nem tartalmaz

Szolgálat, egyéb : nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmás külterületén található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Megközelíthetősége:

földútról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejáratja:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

2211 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésvízviszonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külterületi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	MÁI
Beépítés módja:	-
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	5 ha szántó esetén 2 ha kert esetén
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	7,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmás város déli részén a DAV Mérnöki Kft telephelyének közelében található. A kialakuló telek szabályos téglalap, sík kialakítású, jelenleg üresen álló beépítetlen terület.

Rácalmás Város Önkormányzata a telekalakítás kapcsán az új Rácalmás déli elkerülő út megépülését készíti elő. Az telek alakítást követően az jelenleg kialakuló telekrészek az elkerülő útba fognak beépülni, így az a beruházást követően besorolásuk ismét megváltozik. A fentiek miatt a kialakítandó, majd az úthálózatba bevinni kívánt telekrészek nem kell megfelelni a jelenleg hatályos övezeti előírásoknak. Az úthálózatba nem bevont új területrészeknek az övezeti előírásoknak meg kell felelnie.

Az értékelés során a kialakult állapotot feltételezve az értékelés tárgyát képező telekterület került értékelésre.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A szakvélemény a várható, kialakuló állapotra vonatkozik.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per. - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl.: engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan használati jog terhel, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a használati jog értékét meghatározzuk és a használati jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értéket, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	2211 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	---------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám	2459	7130		2030		8096	
Település	Rácalmás	Tolna		Érd		Sukoró	
Utca	Külterület 011/69 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemző	Rácalmás a déli elkerülő utak miatt megszüntetett telekterület, közmű nélküli, külterületi szántó	Tolnában 231 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Érden 2070 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Sukorón 2310 m ² -es, külterületi szántó. Villany közmű megtalálható.	
Adóértékelt felület/vagy kínálat létszáma							
Telek területe (m ²)	2211 m ²	2311		2070		2310	
Értékelési/kínálati ár (Ft)		7 500 000		11 500 000		12 000 000	
Kínálati korrekció (%) adóértékelt ár/vagy kínálati ár		kínálat 95%		kínálat 95%		kínálat 95%	
Adóértékelt ár (100%) vagy Kínálati ár		7 125 000		10 925 000		11 400 000	
Értékelési ár (Ft/m ²)		3 083		5 278		4 935	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Időnyereszi korrekció (%)	Rácalmás	Tolna	10%	Érd	-15%	Sukoró	-10%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció	településtől távolabb	5%				
Telek állagot korrekció (%)							
Telek területi mértékű korrekció (%)	2211 m ²						
Közmű ellátottság (%)						Villany	-5%
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		15%		-15%		-15%	
Korrigált értékelési alapár (Ft/m ²)	4 075	5 546		4 486		4 195	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület

Szántó	2 211	m ² x	4 075	Ft / m ² =	9 009 825
Összesen:					9 009 825
Egyéb értékelés:					-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:					9 010 000

Értékelt ingatlan:

Rácalmás Köterület 011/69 hrsz.

hrsz:

011/69

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	9 010 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	9 010 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	9 010 000	Ft
azaz Kilencmillió-tízezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/69 helyrajzi számú,

Rácalmás

Köterület 011/69 hrsz.

szám alatti,

1/1 tulajdoni hányadú ingatlan

2025. június 12., csütörtök

fordulónapra érvényes

tehermentes várható forgalmi értéke

9 010 000 Ft

azaz

Kilencmillió-tízezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csiváda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

x
x
x

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelezési értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

a direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak ötlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratervelésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

• Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilokat ki kell zárni.

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

• Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

• környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.