

Az ingatlan megnevezése: Szántó
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Küllerület 011/72 hrsz.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Küllerület 011/72 hrsz.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 011/72

Telek területe összesen:	3969	m ²
Elhelyezkedése:	Külterület	
Besorolása:	Mál	
Közműellátottság:	nincs	
Jelenlegi funkció:	Beépítetlen terület	

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

Várható forgalmi érték: 16 010 000 Ft 0202

Tizenhatmillió-tízezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/A
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455480
Száma: 12024009-01557319-00100004

Cesário da Silva

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a
011/72 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külterület 011/72 hrsz.

szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbéslésére.

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 Külterület 011/72 hrsz.

011/72 Dátum:

2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kindlati 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	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	011/72
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m2)	:	3969

Tulajdonos(ok) bejegyzetten

Halupka László 12/18 (2459 RÁCALMÁS Mórca Zsigmond utca 2.)
Aschenbrenner Gábor 6/18
(2400 DUNAÚVÁROS Liszt Ferenc kert 10. 1. em. 1.)

Terhek (III. rész bejegyzései)

2380/1985.04.23 Építési korlátozás az OTV - Paks közötti mikrohullámú hálózat biztosítására, Jog: NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. RÁCALMÁS
34090/2002.03.21 Vezetékjog, Jog: INVITEL TÁVKÖZLÉSI ZRT.
34.381/2/2004.2003.01.02 Távközlési vezetékg, Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.

Széjegy

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:

3969 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

Ívóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jelle:	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 értékeltelek 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 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 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 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 jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítlünk 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 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)	3969 m ²	Besorolása:	Külterület
------------------------------------	---------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Országkód	2459	2045		2230		6041	
Település:	Rácalmás	Törökbálint		Vecsés		Fülöpháza	
Utsza:	Külterület 011/72 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásra a déli elkerülő utak miatt megosztott telekrész, közmű nélküli, külterületi szántó	Törökbálinton 4140 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Vecsésen 4288 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Fülöpházán 3328 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó	
Adóérték feltehető/vagy kiadott ideje							
Telek területe (m ²)	3969 m ²	4140		4288		3328	
Értékelési/kiadott ár (Ft)		19 000 000		17 000 000		14 700 000	
Kiadott korrekció (%) adóérték ár/vagy kiadott ár		kiadott 95%		kiadott 95%		kiadott 95%	
Adóérték ár (100%) vagy kiadott ár		18 050 000		16 150 000		13 965 000	
Feljegyzés ár (Ft/m ²)		4 360		3 766		4 196	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	Rácalmás	Tolna	-10%	Vecsés	-5%	Fülöpháza	5%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	Település közeli	Településtől távolabb	5%	Településtől távolabb	5%		
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekció (%)						3328 m ²	-5%
Közvetlen elérhetőség (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		-5%		0%		0%	
Korrigált feljegyzés alapár (Ft/m ²)	4 035	4 142		3 766		4 196	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Szántó	3 969	m ² x	4 035 Ft / m ² = 16 014 935
Összesen:			16 014 935
Egyéb értékek:			-
Becsült forgalmi érték kerekítve:			16 010 000

Értékelt ingatlan:

Rácalmás Külföldi 011/72 hrsz.

Hrsz:

011/72

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	16 010 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	16 010 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	16 010 000	Ft
Tizenhatmillió-tízezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/72 helyrajzi számú,

Rácalmás

Külföldi 011/72 hrsz.

szám alatti,

1/1 tulajdoni hányadú ingatlan

2025. június 12., csütörtök

fordulónapra érvényes

tehermentes várható forgalmi értéke

16 010 000 Ft

3232

Tizenhatmillió-tízezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavartó Dávid

Ingatlanügynökségértékelő- 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 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 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 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. 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 díjjaknál magasabbat vélemezni 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 határozzuk 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 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 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 011/77 hrsz.
Tulajdoni lapon szereplő cím:	Külterület 011/77 hrsz.
Irányító szám:	2459
Hrsz.:	011/77

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	4562 m ²
Elhelyezkedése:	Külterület
Besorolása:	Má1
Közműellátottság:	nincs
Jelenlegi funkció:	Beépítetlen terület

ÉRTÉKEKÉLÉS

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

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Várható forgalmi érték:	18 410 000 Ft 0202
Tizennyolcmillió-négyszáztízezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvénym, Fő utca 36/L
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455480
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

011/77 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külterület 011/77 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 Külterület 011/77 hrsz.

011/77 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 kelt:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	011/77
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m2)	:	4562

Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Juhos Béla Bence 1/2 (2459 RÁCALMÁS Tóth Árpád utca 68.) Csada-Juhos Ágnes 1/2 (2459 RÁCALMÁS Tancsics 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 34.381/2/2004.2003.01.02 Távközlési vezetékjog, Jog: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYRT.
--------------------------------	---	--

Széljegy	:	nem tartalmaz
----------	---	---------------

Szolgálatom, 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
Bérlői szerződés időtartama, lejárat:	nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:	4562 m ²
A telek alakja, formája:	szabályos téglalap alakú
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében
Domborzati és lejtésviz viszonyok:	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
Gázvezeték:	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
<i>Rövid szöveges ismertető:</i>	

Az értékelte telek Rácalmásön 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 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 bevonására. 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) 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 megtekinthetőek 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 megemlítünk 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 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 értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	4562 m ²	Besorolása:	Költerület
-------------------------------------	---------------------	-------------	------------

	Értékelni ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2045		2220		6041	
Telephely:	Rácalmás	Törökbálint		Vecsés		Fülöpháza	
Utca:	Költerület 011/77 hrsz.	Költerület		Költerület		Költerület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásra a déli elkerülő utak miatt megszüntetett telekterület, közmű nélküli, külterületi szántó	Törökbálinton 4140 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Vecsésen 4288 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó		Fülöpházán 3328 m ² -es, külterületi, közmű nélküli szántó	
Adóvetéssel fedett/vagy kinálattal lefedett							
Telek területe (m ²):	4562 m ²	4140		4288		3328	
Értékelési/kiadási ár (Ft)		18 000 000		17 000 000		14 700 000	
Kiadási korrekció (%) adóvetéssel ár/vagy kinálattal		kiadás 95%		kiadás 95%		kiadás 95%	
Adóvetéssel ár (100%) vagy korrigált kiadási ár		18 050 000		16 150 000		13 965 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		4 360		3 766		4 196	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció (%)	Rácalmás	Tolna	-10%	Vecsés	-5%	Fülöpháza	5%
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)		Településtől távolabb	5%	Településtől távolabb	5%		
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi korrekció (%)	4562 m ²					3328 m ²	-5%
Közúti elérhetőség (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		-5%		0%		0%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):	4 035	4 142		3 766		4 196	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Szántó	4 562	m ² x	4 035 Ft / m ² = 18 407 670
Összesen:			18 407 670
Egyéb értékek:			-
Becsült forgalmi érték kerekítve:			18 410 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Kültérület 011/77 hrsz. hrsz: 011/77

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	18 410 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	18 410 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	18 410 000	Ft
azaz Tizennyolcmillió-négyszáztízezer Forint		

S. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/77 helyrajzi számú, Rácalmás Kültérület 011/77 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

18 410 000 Ft
azaz
Tizennyolcmillió-négyszáztízezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csézyi Dávid
Ingatlanügynökség- 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 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 tárgyilagossághoz 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 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 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 díjjal magasabbat vélemezni 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 határozzuk 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 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 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 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>	Költerület 011/80 hrsz.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i>	Költerület 011/80 hrsz.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	011/80

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	3 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Költerület
<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>	21 000 Ft azaz
<i>Húszonegyezer Forint</i>	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

ingatlan-értékelő- és közvetítő
(901116/50232)

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

011/80 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Külföldi 011/80 hrsz.

szám 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 011/80 hrsz. 011/80 Dátum: 2025. június 12., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MA/ISZ 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	:	011/80
Megnevezése	:	Szántó
Terület (m2)	:	3
Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	György Gyula Józsefné 34149/54149 (2459 RÁCALMÁS Szigetfő utca 7.) Juhos Béla Bence 20000/54149 (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 45488/2001.11.28 Vezetékjog INVITEL TÁVKÖZLÉSI ZRT.
Szelvény	:	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:

3 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:	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 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, garafasági-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 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 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 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):	3 m ²	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Ingatlanazonosító:	2459	8151		2426		2457	
Telephely:	Rácalmás	Szabadbattyán		Baracs		Adony	
Utca:	Külterület 011/80 hrsz.	Külterület		Külterület		Külterület	
Ingatlan típusa:	Szántó	Szántó		Szántó		Szántó	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásra 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	
Adóértékelt kft/s/vagy kintlév. ideje							
Telek területe (m ²)	3 m ²	810		715		450	
Értékelt/kintlév. ár (Ft)		4 500 000		3 500 000		3 000 000	
Kintlév. korrekció (%) adóértékelt ár/vagy kintlév. ár		kintlév. 95%		kintlév. 95%		kintlév. 95%	
Adóértékelt ár (100%) vagy Korrigált kintlév. 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	Szabadbattyán	10%	Baracs	10%		
Infrastrukturális korrekció. megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület miatt korrekció (%)	3 m ²	810 m	20%	715 m ²	20%	450 m ²	15%
Közmű elérhetőség (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		30%		30%		15%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	6 730	6 861		6 045		7 283	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Szántó	3	m ² x	7 000 Ft / m ² = 21 000
Összesen:			21 000
Egyéb értékelés:			-
Becsült forgalmi értékbe kerülve:			21 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Köfőterület 011/80 hrsz. hrsz: 011/80

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 kiegészítéseket 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	21 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	21 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	21 000	Ft
	azaz	Húszonegyezer Forint

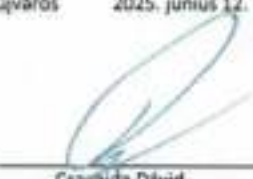
5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 011/80 helyrajzi számú, Rácalmás Köfőterület 011/80 hrsz. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

21 000 Ft
azaz
Húszonegyezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavarkida 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 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 értékmodosító 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 hozzá mérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrelációs 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. Értékmodosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmodosító 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító 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 értékmodosítása 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 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 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 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>	Kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Kőrös utca 2.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i>	Kőrös utca 2.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	1118/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	25	m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Belterület	
<i>Besorolása:</i>	Lke2	
<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>	150 000 Ft	azaz
	Százötvenezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlánvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50233)

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

1118/2 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Kőrös utca 2.

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 Kőrös utca 2.

1118/2 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 kettő:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	1118/2
Megnevezése	:	Kivett beépítetlen terület
Terület (m2)	:	25

Tulajdonos(ok) bejegyzetten	1	Kuczka Péter 3/6 (2459 RÁCALMÁS Tolsztoj utca 4.) Győrök István 1/6 (2111 SZADA Hajnal utca 7/B.) Győrök Bence 1/6 (2111 SZADA Hajnal utca 7/B.) MAGYAR ÁLLAM 1/6
		34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 101 055 FT,azaz százegyezer-ötvenöt FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: UNIQA BIZTOSÍTÓ ZRT 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 246 298 FT,azaz kétszáznegyvenhatezer-kétszázkilencvennyolc FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: UNIQA BIZTOSÍTÓ ZRT 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 3 000 000 FT,azaz hárommillió FT kölcsöntartozás és járulékal erejéig, Jog: Czurnyi Balázs József 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 52 322 FT,azaz ötvenkétezer-háromszázhuszonkettő FT díjtartozás és járulékal erejéig, Jog: DÜBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT. 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 4 800 000 FT,azaz négy millió-nyolcszázezer FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: Budai Pál 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 35 360 FT,azaz harmincötezer-háromszázhatvan FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: FŐVÁROSI KÖZTERÜLETI PARKOLÁSI TÁRSULÁS 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 1 167 116 FT,azaz egymillió-százhatvanhétezer-száztizenhat FT díjtartozás és járulékal erejéig, Jog: TIGÁZ FÖLDHÁZELOSZTÓ ZRT. 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 2 000 000 FT,azaz kétfélmillió FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: KVK INVEST BERUHÁZÁSI KFT 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 19 373 FT,azaz tizenkilencezer-háromszázhatvanhárom FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: DIGI TÁVKÖZLÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 34708/2019.04.01 Végrehajtási jog 6 000 000 FT,azaz hatmillió FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: Torda-Zaják Andrea 210255/2/2024.09.25 Jelszámjog 19 933 FT,azaz tizenkilencezer-kilencszázharminchárom FT illeték és járulékal erejéig, Jog: FEJÉR MEGYEI ILLETÉKHIVATAL 210255/2/2024.09.25 Végrehajtási jog 537 527 FT,azaz ötszázharminchétezer-ötszázhuszonhét FT adó és járuléktartozás valamint járulékal erejéig, Jog: ADÓ-ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL 210255/2/2024.09.25 Végrehajtási jog 614 325 FT,azaz hatszáztizennégyezer-háromszázhuszonöt FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: APEH DÉL-DUNÁNTÚLI REG.IGAZGATÓSÁGA 210255/2/2024.09.25 Árverés kitűzése, Jog: APEH DÉL-DUNÁNTÚLI REG.IGAZGATÓSÁGA 210255/2/2024.09.25 Árverés kitűzése, Jog: ADÓ-ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL DÉL-DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS IG. 210255/2/2024.09.25 Végrehajtási jog 157 500 FT,azaz százötvenhétezer-ötszáz FT főkövetelés és járulékal erejéig, Jog: MOBILI ITALIANI KFT.
Terhek (III. rész bejegyzései)		
Széljegy	1	nem tartalmaz
Szolgáltat, egyéb	1	210255/2/2024.09.25 öröklés, Jog: MARADVÁNYVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

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

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi 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:

25 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:

külföldi 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:	Lke2
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	30%
Legkisebb kialakítható telekméret:	800
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	5,0 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 az terület méretéhez hasonló ingatlanokat nem kínálnak a piacon, így az értékelés során a megosztás előtti állapotra határozzuk meg fajlagos értéket, majd ebből a fajlagos értékből kerül kalkulálásra az ingatlan várható forgalmi értéke, a megfelelő korrekciók alkalmazása után.

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 értékelt 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 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 felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az érték meghatározáskor 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):	25 m ²	Beosztása:	Beherület
-------------------------------------	-------------------	------------	-----------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat			2. összehasonlító adat			3. összehasonlító adat		
Irányítószám:	2459	2459			2459			2459		
Település:	Rácalmás	Rácalmás			Rácalmás			Rácalmás		
Ulica:	Kőrös utca 2.	Beherület			Beherület			Beherület		
Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek			lakóövezeti telek			lakóövezeti telek		
Ingatlan jellemzői	Rácalmásban a déli elkerülő utak miatt megosztott telekre, közút nélküli.	Rácalmás Beherületén 1289 m ² -es közút nélküli építési telek			Rácalmás Beherületén 1125 m ² -es közút nélküli építési telek			Rácalmás Beherületén 978 m ² -es közút nélküli építési telek		
Adóérték ki/le/vagy kiadat ki/le										
Telek területe (m ²)	1871 m ²	1289			1125			978		
Érték ki/le/vagy kiadat ki/le (Ft)		7 990 000			7 900 000			9 000 000		
Kiadati korrekció (%) adóérték ki/le/vagy kiadat ki/le		kiadat 90%			kiadat 90%			kiadat 90%		
Adóérték ki/le (100%) vagy korrigált kiadat ki/le		7 191 000			7 110 000			8 100 000		
Felhalmozás ki/le (Ft/m ²)		5 579			6 320			8 282		
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%		Korrekció megnevezése	%		Korrekció megnevezése	%	
Környezeti korrekció, (%)										
Infrastrukturális korrekció, megfigyelhetőség (%)										
Telek állapot korrekció (%)										
Telek területi korrekció (%)	1761 m ²	1289 m ²	-5%		1125 m ²	-5%		978 m ²	-8%	
Közút elérhetőség (%)										
Beépítettség, övezeti besorolás (%)										
Egyéb (%)	megosztással kialakuló terület	megosztás nélküli terület	-5%		megosztás nélküli terület	-5%		megosztás nélküli terület	-5%	
Összes korrekció mértéke (%)		-10%			-10%			-13%		
Korrigált felhalmozás ki/le (Ft/m ²)	5 971	5 021			5 688			7 206		
Típus										

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület				
Kivett beépítetlen terület	25	m ²	6 000 Ft / m ²	150 000
Összesen:				150 000
Egyéb értékek:				-
Bezárt forgalmi értéke kerekítve:				150 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Körös utca 2. hrsz: 1118/2

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végző 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 kilgazításokat 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	150 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	150 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	150 000	Ft
azaz		Százötvenezer Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1118/2 helyrajzi számú, Rácalmás Körös utca 2. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

150 000 Ft
azaz
Százötvenezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavajda Dávid
Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/SO232)

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 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 értékelésnek 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. 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 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 leköttött bérleti díjakkal magasabbat vélemezni 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.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékmegközelítés 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 változtatlan 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat 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 többletszolgáltatásait, 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: Kivett beépítetlen terület
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Kőrös utca 4.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Kőrös utca 4.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 1120/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	21	m ²
Elhelyezkedése:	Belterület	
Besorolása:	Lke2	
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: 126 000 Ft azaz

Százhuszonhatezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

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

Cervantes David

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

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

1120/2 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Kőrös utca 4.

sorszám 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 Kőrös utca 4.

1120/2 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 keltje:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	1120/2
Megnevezése	:	Kivett beépítetlen terület
Terület (m2)	:	21
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Füle László 1/1 (2459 RÁCÁLMÁS Martinász utca 43.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
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, Rácalmásra található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi 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:

21 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:

külföldi 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 paramétere/

Az építési övezet jele:	Lke2
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	30%
Legkisebb kialakítható telekméret:	800
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	5,0 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmás-on a város déli részén a DAV Mémőki 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 az terület méretéhez hasonló ingatlanokat nem kínálnak a piacon, így az értékelés során a megosztás előtti állapotra határozok meg fajlagos értéket, majd ebből a fajlagos értékből kerül kalkulálásra az ingatlan várható forgalmi értéke, a megfelelő korrekciók alkalmazása után.

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-, -tárgy- 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 meghatározáskor 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):	21 m ²	Besorolása:	Belterület
-------------------------------------	-------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2459		2459		2459	
Telekajánló:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Utca:	Kőrös utca 4.	Belterület		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek		lakóövezeti telek		lakóövezeti telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásban a déli elkerülő utak miatt megosztott telekrehoz, közmű nélkül.	Rácalmás Belterületén 1289 m ² -es közmű nélküli építési telek		Rácalmás Belterületén 1125 m ² -es közmű nélküli építési telek		Rácalmás Belterületén 978 m ² -es közmű nélküli építési telek	
Adóértékelt terület/vagy kínált léteje							
Telek területe (m ²)	1846 m ²	1289		1125		978	
Átlagos/kínált ár (Ft)		7 990 000		7 900 000		9 000 000	
Kínált korrekció (%) adóértékelt ár/vagy kínált ár		kínlat 90%		kínlat 90%		kínlat 90%	
Adóértékelt ár (100%) vagy korrigált kínált ár		7 191 000		7 110 000		8 100 000	
Átlagos ár (Ft/m ²)		5 579		6 320		8 282	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Előnyök korrekció, (%)							
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció,						
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi mérték korrekció (%)	1846 m ²	1289 m ²	-5%	1125 m ²	-5%	978 m ²	-8%
Átlagos előnyök (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)	megosztással kialakuló terület	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-10%		-10%		-13%	
Korrigált átlagos ár (Ft/m ²)	5 971	5 021		5 688		7 206	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Kivett beépítetlen terület	21	m ² x	6 000 Ft / m ² =	126 000
Összesen:				126 000
Egyéb értékelés:				-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:				126 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Körös utca 4. hrsz: 1120/2

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 közelműltben 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	126 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	126 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	126 000	Ft
azaz Százhuszonzhatezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1120/2 helyrajzi számú, Rácalmás Körös utca 4. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

126 000 Ft
azaz Százhuszonzhatezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csavicska Dávid
ingatlan- és vagyonértékelő- és közvetítő
(901116/S0232)

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 hitelezéssel történő értékelésének 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 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. 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 díjjal 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 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 határozunk 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 felállításása 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 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 újratermelésének 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, szerte építetű 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: Kivett beépítetlen terület
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Kőrös utca 5.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Kőrös utca 5.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 1121/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 26 m²
Elhelyezkedése: Belterület
Besorolása: Lke2
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: 156 000 Ft azaz

Százötvenhatezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

ingatlan-ügynévtékező- és közvetítő
(501116/50232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/I
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Száma: 12024009-01557379-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

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

1121/2 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Körös utca 5.

sám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített vátorzási 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 hitefbiztosítási érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Körös utca 5.

1121/2 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	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	1121/2
Megnevezése	:	Kivett beépítetlen terület
Terület (m ²)	:	26
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Benkő György 6/48 (8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Brassói utca 49.) Boa Károly 2/48 (8183 PAPKESZI) Virág Józsefné Boa Mária 2/48 (8181 BÉRHIDA) Boa László 2/48 (8182 PEREMARTON GYÁRTELEP M. 2/5.) Kuczka Péter 36/48 (2459 RÁCÁLMÁS Tolsztoj utca 4)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
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, Rácalmásra 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:

26 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

Irány:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázellátás:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Lke2
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	30%
Legkisebb kialakítható telekméret:	800
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	5,0 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 az terület méretéhez hasonló ingatlanokat nem kínálnak a piacon, így az értékelés során a megosztás előtti állapotra határozok meg fajlagos értéket, majd ebből a fajlagos értékből kerül kalkulálásra az ingatlan várható forgalmi értéke, a megfelelő korrekciók alkalmazása után.

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 házszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kinyitási 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 felépítmény(ek), 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):	26 m ²	Besorolása:	Belterület
-------------------------------------	-------------------	-------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Idénylétszám:	2459	2459		2459		2459	
Telephely:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Utsza:	Körös utca 5.	Belterület		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek		lakóövezeti telek		lakóövezeti telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásban a déli elkerülő utak miatt megosztott telekre, közmű nélküli.	Rácalmás Belterületén 1289 m ² -es közmű nélküli építési telek		Rácalmás Belterületén 1125 m ² -es közmű nélküli építési telek		Rácalmás Belterületén 978 m ² -es közmű nélküli építési telek	
Adóérték helye/vagy kiadás ideje							
Telek területe (m ²)	1771 m ²	1289		1125		978	
Eladási/kiadási ár (Ft)		7 990 000		7 900 000		9 000 000	
Kiadási korrekció (%) adóérték ár/vagy kiadási ár		kiadás 90%		kiadás 90%		kiadás 90%	
Adóérték ár (100%) vagy kiadási ár		7 191 000		7 110 000		8 100 000	
Fellegys ár (Ft/m ²)		5 579		6 320		8 282	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)							
Infrastrukturális korrekció, megvalósíthatóság (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi korrekció (%)	1771 m ²	1289 m ²	-5%	1125 m ²	-5%	978 m ²	-8%
Közmű ellátottság (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)	megosztással kialakuló terület	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-10%		-10%		-13%	
Korrigált fellegys alapár (Ft/m ²)	5 971	5 021		5 688		7 206	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Kivett beépítetlen terület	26	m ² x	6 000 Ft / m ² = 156 000
Összesen:			156 000
Egyéb értékek:			-
Becsült forgalmi értéke korrekcióval:			156 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Körös utca 5. hrsz: 1121/2

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	156 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	156 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	156 000 Ft
azaz Százötvenhatezer Forint	

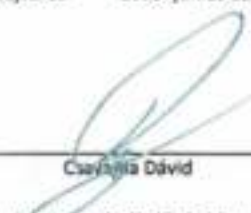
5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1121/2 helyrajzi számú, Rácalmás Körös utca 5. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

156 000 Ft
azaz Százötvenhatezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


Csányi 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 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. 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 díjaknál 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 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 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 egyenlegeiből 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.

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 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: Kivett beépítetlen terület
Település (város, kerület): Rácalmás
Utca, házszám: Kőrös utca 6.
Tulajdoni lapon szereplő cím: Kőrös utca 6.
Irányító szám: 2459
Hrsz.: 1125/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 248 m²
Elhelyezkedése: Belterület
Besorolása: Lke1
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: 1 490 000 Ft azaz
Egymillió-négyszázkilencvenezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlan-ügynökértékelő- és közvetítő
(901116/SO232)

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/1
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43453680
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

1125/2 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Kőrös utca 6.

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 Kőrös utca 6. 1125/2 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	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	1125/2
Megnevezése	:	Kivett beépítetlen terület
Terület (m2)	:	248

Tulajdonos(ok) bejegyzetten : Kuczka Péter 1/1 (2459 RÁCALMÁS Tolstoj utca 4.)

Terhek (III. rész bejegyzései) : nem tartalmaz

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, Rácalmásra található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi 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:

248 m²

A telek alakja, formája:

közel szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft.-től kissé délre

Domborzati és lejtésvízviszonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi és ipari ingatlanok

Egyéb releváns körülmény:

-

Közműellátottság

Ivóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázellátás:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Lke1
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	30%
Legkisebb kialakítható telekméret:	700
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	5,0 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 az terület méretéhez hasonló ingatlanokat nem kínálnak a piacon, így az értékelés során a megosztás előtti állapotra határozok meg fajlagos értéket, majd ebből a fajlagos értékből kerül kalkulálásra az ingatlan várható forgalmi értéke, a megfelelő korrekciók alkalmazása után.

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 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 meghatározáskor 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.

4.5 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	248 m ²	Besorolás:	Belterület
-------------------------------------	--------------------	------------	------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2459		2459		2459	
Település:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Utsza:	Körs utca 6.	Belterület		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek		lakóövezeti telek		lakóövezeti telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásban a déli elkerülő utak miatt megszüntetett telekhez, közmő nélküli.	Rácalmás Belterületén 1289 m ² -es közmő nélküli éphető telek		Rácalmás Belterületén 1125 m ² -es közmő nélküli éphető telek		Rácalmás Belterületén 978 m ² -es közmő nélküli éphető telek	
Adóvételei kella/vagy kinnlat ideje							
Telek területe (m ²)	1369 m ²	1289		1125		978	
Értéke/kinnlati ár (Ft)		7 990 000		7 900 000		9 000 000	
Kinnlati korrekció (%) adóvételei ár/vagy kinnlati ár		kinnlat 90%		kinnlat 90%		kinnlat 90%	
Adóvételei ár (100%) vagy Kinnlati ár		7 191 000		7 110 000		8 100 000	
Feljegyzés ár (Ft/m ²)		5 579		6 320		8 282	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)							
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekció (%)	1369 m ²	1289 m ²		1125 m ²		978 m ²	-3%
Közmő elérhetőség (%)							
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)							
Egyéb (%)	megosztással kialakuló terület	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-5%		-5%		-8%	
Korrigált feljegyzés alapár (Ft/m ²)	6 308	5 500		6 004		7 620	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Kivett beépítetlen terület	248	m ² s	6 000 Ft / m ² =	1 488 000
Összesen:				1 488 000
Egyéb értékelem:				-
Becült forgalmi értéke keresítve:				1 490 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Körös utca 6. hrsz: 1125/2

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 kijelöléseket 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	1 490 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	1 490 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	1 490 000	Ft
azaz Egymillió-négyszázkilencvenezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1125/2 helyrajzi számú, Rácalmás Körös utca 6. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

1 490 000 Ft
azaz
Egymillió-négyszázkilencvenezer 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 értékebecslés 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 értékmodosító 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 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. Értékmodosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Teljesítmények
- 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 értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító 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 értékmodosítása 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 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 módokként

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 határozzuk 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 felállításása 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 tisztá 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 épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat 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>	Kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Kőrös utca 8.
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i>	Kőrös utca 8.
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	1134/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telék területe összesen:</i>	440 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Belterület
<i>Besorolása:</i>	Lke2
<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>	2 640 000 Ft azaz
Kettőmillió-hatszáznegyvenezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:


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

Csavajda Dávid e.v.
2421 Nagyvenyim, Fő utca 36/I.
Adószám: 67123270-1-27
Nyilvántartási szám: 43455680
Száma: 12024009-07557219-00100004

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

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

1134/2 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Kőrös utca 8.

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 Kőrös utca 8.

1134/2 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 katta:

2025.06.02

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	1134/2
Megnevezése	:	Kivett beépítetlen terület
Terület (m2)	:	440

Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Halupka Gizella 1/1 (1038 BUDAPEST Dűne utca 8.1.7.)
----------------------------	---	--

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
--------------------------------	---	---------------

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, Rácalmásra található. Az ingatlan földútról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi 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:

440 m²

A telek alakja, formája:

szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település déli részén a DAV mérnöki Kft. közelében

Domborzati és lejtésviz viszonyok:

sík

Az ingatlanon jelenleg található:

nincs felépítmény

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

külföldi 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:	Lke2
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	30%
Legkisebb kialakítható telekméret:	800
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	5,0 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékeltelek 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 az terület méretéhez hasonló ingatlanokat nem kínálnak a piacon, így az értékelés során a megosztás előtti állapotra határoztok meg fajlagos értéket, majd ebből a fajlagos értékből kerül kalkulálásra az ingatlan várható forgalmi értéke, a megfelelő korrekciók alkalmazása után.

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 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 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 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):	440 m ²	Resorolása:	Beletterület
-------------------------------------	--------------------	-------------	--------------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Környezet:	2459	2459		2459		2459	
Település:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Utca:	Kőrös utca 8.	Beletterület		Beletterület		Beletterület	
Ingatlan típusa:	Kivett beépítetlen terület	lakóövezeti telek		lakóövezeti telek		lakóövezeti telek	
Ingatlan jellemzői:	Rácalmásban a déli elkerülő utak miatt megosztott telekre, közmű nélküli.	Rácalmás központi részén 1883 m ² -es közművesített építési telek		Rácalmás központi részén 2200 m ² -es közművesített építési telek		Rácalmás központi részén 2530 m ² -es közművesített építési telek	
Adóértékelt ár/vagy kínálat típusa							
Telek területe (m ²)	5285 m ²	1883		2200		2530	
Értékelési/kínálati ár (Ft)		25 000 000		34 600 000		34 000 000	
Kínálati korrekció (%) adóértékelt ár/vagy kínálati ár		kínálat 90%		kínálat 90%		kínálat 90%	
Adóértékelt ár (100%) vagy korrigált kínálati ár		22 500 000		31 140 000		30 600 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		11 949		14 155		12 095	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció (%)	Település kívülről részén	központi részén	-10%	központi részén	-10%	központi részén	-10%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi arány korrekció (%)	5285 m ²	1883 m	-20%	2200 m ²	-20%	2530 m ²	-20%
Közmű ellátottság (%)	közmű nélküli	közműves	-15%	közműves	-15%	közműves	-15%
Beépíthetőség, építési korlátok (%)							
Egyéb (%)	megosztással kialakuló terület	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%	megosztás nélküli terület	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-50%		-50%		-50%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	6 366	5 975		7 077		6 047	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Kivett beépítetlen terület	440	m ² s	6 000 Ft / m ² s
Összesen:			2 640 000
Egyéb értékelem:			-
Becsült forgalmi érték kumulatív:			2 640 000

Értékelt ingatlan: Rácalmás Körös utca 8. hrsz: 1134/2

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	2 640 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 640 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 640 000	Ft
azaz Kettőmillió-hatszáznegyvenezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 1134/2 helyrajzi számú, Rácalmás Körös utca 8. szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. június 12., csütörtök fordulónapra érvényes
tehermentes várható forgalmi értéke

2 640 000 Ft
azaz
Kettőmillió-hatszáznegyvenezer Forint

Dunaújváros 2025. június 12.

Készítette:

Csavárfi 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 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 ismerveket 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. 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 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 módokként

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 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 egyenlegeiből 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 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 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.