



**ELŐTERJESZTÉS**  
**IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**2023. SZEPTEMBER 14-i RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE**

**5.napirend**

**Tárgy: Az Ivánca Külterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 082/5; 082/6 és 082/7 hrsz-ú ingatlanok kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződésének elfogadásáról döntéshozatal**

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötvt) 46. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 5/2005. (II.14.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti tervét 82/2023. (V.3.) határozatával módosította s azzal összhangban a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005. (II.20.) önkormányzati rendeletét a 11/2023. (V.4.) önkormányzati rendeletével annak érdekében, hogy megvalósulhasson a Képviselő-testület azon településfejlesztési elképzelése/elhatározása, mely sport- és szabadidő központ létesítésére irányul.

Ezen fejlesztési elképzelés első intézkedése, hogy annak megvalósítását biztosítón a szükséges terület rendelkezésre álljon. Az ingatlan tulajdonosával folytatott előzetes tárgyalások alapján elkészült azon Változási vázrajz, mely a 082/3 hrsz-ú ingatlant érinti s annak alapján kialakul a sportközpont beruházási területét biztosító 082/5 hrsz-ú ingatlan, az Arany János utcáról nyíló közterületi megközelítését biztosító 082/6 hrsz-ú ingatlan s a fejlesztéshez még igénybe vehető 082/7 hrsz-ú ingatlan.

A telekalakítást az ingatlan tulajdonosa s az Önkormányzat közösen kezdeményezi s annak engedélyezése véglegessé válásával történik meg az eladót illető három ingatlan mindösszesen 15.530.000,-Ft vételárának megfizetése.

Szükséges a külterületi szántó ingatlanból kialakuló 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” ingatlan tekintetében 3054 m<sup>2</sup> területet érintően a termőföld más célú igénybevételének engedély kérelme benyújtása is, melynek földvédelmi járulék összegét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. törvény 21. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Ivánca Községi Önkormányzat, mint igénybe vevő fizeti meg, melyen túlmenően a telekalakítással kapcsolatos valamennyi felmerülő költség viselését is vállalja, melyekre s a teljes vételárra nézve az előirányzat a 2023. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Az adásvételi jogügylet megkötése településfejlesztési célra történik, melyre tekintettel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján az Önkormányzat által történő tulajdonszerzés tilalomba nem ütközik, a 20. § d) pont alapján a földforgalmi törvényben meghatározott személyeket elővásárlási jog nem illeti meg, továbbá a jogügylet nem kötött a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához.

Azon tényre figyelemmel, hogy az Önkormányzat tulajdonszerzése közfeladat megvalósítását szolgálja s terület- és településrendezés céljára szolgál az adásvételi jogügylet egyben a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján jön létre, azaz kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés. A kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződés tervezete a határozati javaslat 1. melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, s a határozati javaslat elfogadására.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Mötv. szerint **egyszerű többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Mötv. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

Ivánca, 2023. szeptember 12.

Tisztelettel:

**Molnár Tibor**  
polgármester



**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**Ivάνcsa Kۆzségi Өnkormányzat Kępvisełő-testületének**  
**.../2023.(IX.14.) határozata**  
**az Ivάνcsa Kۆlterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 082/5; 082/6 és 082/7 hrsz-ú**  
**ingatlanok kisajátítást helyettesítۆ telekalakítással vegyes adásvételi szerződésének**  
**elfogadása**

Ivάνcsa Kۆzségi Өnkormányzat Kępvisełő-testülete megtárgyalta az Ivάνcsa Kۆlterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 082/5; 082/6 és 082/7 hrsz-ú ingatlanok kisajátítást helyettesítۆ telekalakítással vegyes adásvételi szerződésének elfogadására vonatkozó előterjesztést, melyben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

1. Ivάνcsa Kۆzségi Өnkormányzat Kępvisełő-testülete az Ivάνcsa Kۆlterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakuló:
  - 1.1. Ivάνcsa Kۆlterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
  - 1.2. Ivάνcsa Kۆlterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m<sup>2</sup> területű ingatlant, s az
  - 1.3. Ivάνcsa Kۆlterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m<sup>2</sup> területű ingatlant

megvásárolja mindösszesen 15.530.000,-Ft vételárért.

2. A Kępvisełő-testület a vételár megfizetésén túlmenően vállalja a 082/3 hrsz-ú ingatlan 3054 m<sup>2</sup> területét érintően a termőföld végleges más célú hasznosításához kapcsolódó földvédelmi járulék összegének megfizetését, továbbá a telekalakítással, annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésével s a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos költségek viselését, melyre vonatkozó előirányzat az Өnkormányzat 2023. évi költségvetésében rendelkezésre áll.
3. Ivάνcsa Kۆzségi Өnkormányzat Kępvisełő-testülete Baki Imre 2454 Ivάνcsa, Hunyadi utca 8. szám alatti lakos, mint eladó és Ivάνcsa Kۆzségi Өnkormányzat, mint vevő között létrejövő kisajátítást helyettesítۆ telekalakítással vegyes adásvételi szerződést a határozat 1. mellékletében foglalt tartalommal elfogadja felhatalmazva a polgármestert annak aláírására, s valamennyi olyan esetlegesen felmerülő technikai módosítások aláírására, mely a telekalakítási- avagy ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerül.

Felelős: Molnár Tibor  
 polgármester

Határidő: 2023. szeptember 30.

4. A Kępvisełő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződéshez kapcsolódóan annak 10. pontjában foglaltaknak megfelelően a kialakuló 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezésű ingatlan ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges termőföld más célú végleges hasznosítására vonatkozó kérelmet s a szerződés 4. pontjában foglaltaknak megfelelően az egyesített telekalakítás engedélyezésére vonatkozó kérelmet az ingatlan tulajdonosával közösen nyújtsa be. A Kępvisełő-testület felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy valamennyi az

**engedélyezési eljárás során felmerülő jognyilatkozatot az Önkormányzat nevében megtegyen, valamennyi szükséges intézkedéssel együtt.**

**Felelős: Molnár Tibor  
polgármester**

**Határidő: értelem szerint.**

**KISAJÁTÍTÁST HELYETTESÍTŐ  
TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

mely létrejött egyrészről **Baki Imre**– születési név: Baki Imre, születési hely: Keszthely, születési idő: 1977. május 10., anyja neve: Ragasits Mária, személyi száma: 1 770510 6954, adóazonosító jel száma: 8403062206 – 2454 Ivánca, Hunyadi utca 8. alatti lakos, **mint eladó,**

**másrészről** Ivánca Községi Önkormányzat – **törzskönyvi azonosító szám: 727156, adószám: 15727158-2-07, KSH statisztikai számjel: 15727158-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító: 736756, székhelye: 2454 Ivánca, Fő utca 61/B., képviseli: Molnár Tibor Polgármester - mint vevő, továbbiakban: együttesen: Szerződő felek - között az alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:**

1. Az Ivánca Külterület 082/3 hrsz-ú, 7 ha 2661 m<sup>2</sup> területű, 256.06 AK értékű, „szántó” megnevezésű Ingatlan – mely ténylegesen Ivánca Külterületén fekszik, s a tulajdoni lap tanúsága szerint „címkézés” alatt áll - az 1.1. pontban foglalt tulajdoni lap tanúsága szerint II/5. sorszám alatt bejegyezve 34847/72694 tulajdoni hányadban s II/6. sorszám alatt bejegyezve 37847/72694 tulajdoni hányadban - azaz 1/1 tulajdoni hányadban -, Baki Imre eladó tulajdonában áll.
  - 1.1. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal 2023. augusztus 14.-napján kiadott 30005/27641/2023. megrendelésszámú E-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a „szántó” megnevezésű Ingatlan – továbbiakban: Ingatlan - eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadai tehermentesek. Az Ingatlan egészét III/1. sorszám alatt az E.On Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. – székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8/A. – jogosult javára a Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra vonatkozó 249 m<sup>2</sup> területet terhelő vezetékjoga terheli az okiratban foglalt tartalommal – melynek eredeti bejegyzési határozatszám: 42075/2/2011.08.24. -, ezen túlmenően a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt az Ingatlan telekalakítással történő kialakítására vonatkozó bejegyzés szerepel.
  - 1.2. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai a tulajdoni lap kiadása napja óta jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés aláírása napján is változatlanok.
  - 1.3. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan mezőgazdasági haszonbérlet útján nem hasznosított, földhasználóként, mint tulajdonos van bejelentve.
2. Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 82/2023. (V.3.) határozatával módosította az 5/2005. (II.14.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti tervét, melynek tartalmát a határozat 1. számú mellélete rögzíti. A településszerkezeti terv módosításával összhangban Ivánca Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005. (II.20.) önkormányzati rendeletét a Képviselő-testület a 11/2023. (V.4.) önkormányzati rendelettel módosította, melynek alapján az önkormányzati rendelet 17. § (6) bekezdése az 1. pontban részletezett Ingatlan területét érintően különleges sportterület építési övezetet alakított ki K-sp-1 jelzéssel, mely sportlétesítmények, szabadidős programok célját szolgáló ellátó és szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál s a közterületi megközelítésére vonatkozó helyi közút kialakítást is tartalmazza.

- 2.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény – Mötv. – 13. § (1) bekezdés 15. pontja szerinti sport-, ifjúsági ügyek az Önkormányzat ellátandó helyben biztosítható közfeladatai körébe tartozik.
- 2.2. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – továbbiakban: Kstv. - 2. § értelmében Ingatlant kisajátítani közérdekű célokra lehetséges: a 2. § c) pontja alapján a terület- és településrendezés céljára a 3 §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén.

Ivánca Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintéerné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

- 2.3. A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja szerint terület- és településrendezés céljából a kisajátítás akkor lehetséges, ha a fejlesztési cél a területrendezési tervben, helyi építési szabályzatban szerepel, a cél megvalósítása az Ingatlan tulajdonosa részéről nem várható el, továbbá a cél rendeltetése az adott Ingatlanon lehetséges.
- 2.4. A 3. pontban részletezett telekalakítás során létrejövő 082/6 hrsz-ú „kivett helyi közút” megnevezésű, 3054 m<sup>2</sup> terület Ingatlan kialakítása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § alapján a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezését követeli meg. A 12. § (1a) bekezdése szerint ha a más célú hasznosításra kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél megvalósítása érdekében kerülne sor, úgy a kisajátítási törvényben meghatározott közérdekű célt meg kell jelölni. Ezen törvényi rendelkezésnek is eleget tesznek a 2.2. pontban rögzítettek.

A fentiekben meghatározott közérdekű cél megvalósítása érdekében jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a Szerződő felek között a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján jön létre, mely a kisajátítási eljárást helyettesíti.

3. Jelen jogügylet tárgyait az Ivánca Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból telekalakítással kialakuló 082/5 hrsz-ú, 082/6 hrsz-ú és 082/7 hrsz-ú ingatlanok képezik.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal 630976/2023. számon záradékolt 082/3 hrsz-ú földrészlet megosztásáról változási vázrajza – továbbiakban: Változási Vázrajz - szerint a 082/3 hrsz-ú „szántó” megnevezésű Ingatlanból az alábbi Ingatlanok alakulnak ki megosztás útján:

- 3.1. A 082/4 hrsz-ú „szántó” megnevezésű, 4 ha 8733 m<sup>2</sup> területű, 171.99 AK értékű ingatlan, mely a 2. minőségű osztályú 3 ha 7396 m<sup>2</sup> területű, 136.50 AK értékű és a 3. minőségű osztályú 1 ha 1337 m<sup>2</sup> területű 35.49 AK értékű alrészletekből áll.
- 3.2. A 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 2. minőségi osztályú 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű ingatlan.

- 3.3. A 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezésű 3054 m<sup>2</sup> területű Ingatlan, melyet a Változási Vázrajzban foglaltak szerint az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog terhel - az okiratban foglalt tartalommal - 104 m<sup>2</sup> nagyságú területre kiterjedően a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan.
- 3.4. A 082/7 „szántó” megnevezésű 3. minőségi osztályú 3267 m<sup>2</sup> területű, 10.23 AK értékű ingatlan, melyet az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 145 m<sup>2</sup> területét érintően vezetékjog terhel az okiratban foglalt tartalommal a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan.

A telekalakítási Változási Vázrajz jelen kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés 1. számú melléklete.

4. Baki Imre eladó és Iváncsa Községi Önkormányzat vevő a 3. pontban foglaltaknak megfelelően a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál közösen kérelmezik a Változási vázrajz szerinti telekalakítást s az engedélyező határozatban foglaltak megfelelően annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését a jelen okirat 13. pontjában foglalt vevő javára történő tulajdonjog változás bejegyzésével együttesen.
5. Baki Imre eladó az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból telekalakítással kialakuló:
- 5.1. Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
- 5.2. Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m<sup>2</sup> területű ingatlant, s az
- 5.3. Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m<sup>2</sup> területű ingatlant

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintérmé Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

eladja Iváncsa Községi Önkormányzat vevő részére a 7. pontban foglalt vételárért a jelen okiratban foglalt feltételek mellett.

Az Iváncsa Külterület 082/4 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 4 ha 8733 m<sup>2</sup> területű 171.99 AK értékű ingatlan kizárólagos tulajdonjoga Baki Imre tulajdonost illeti meg az eredeti szerzési időpontokkal és jogcímeiken.

6. Iváncsa Községi Önkormányzat vevő az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból telekalakítással kialakuló:
- 6.1. Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
- 6.2. Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m<sup>2</sup> területű ingatlant, s az
- 6.3. Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m<sup>2</sup> területű ingatlant
- megvásárolja a 7. pontban foglalt vételárért a jelen okiratban foglalt feltételek szerint.

Az Ivánca Külterület 082/5 hrsz-ú Ingatlan, a 082/6 hrsz-ú ingatlan és a 082/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát Ivánca Községi Önkormányzat szerzi meg „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén.

A 082/6 hrsz-ú ingatlant terhelően annak 104 m<sup>2</sup> területét érintően az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékjog, továbbá a 082/7 hrsz-ú ingatlan 145 m<sup>2</sup> területét terhelően az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékjog az eredeti 42075/2/2011.08.24. számú bejegyzési határozatszámra hivatkozottan - az okiratban foglalt tartalommal - változatlanul fennáll, a tulajdonjog változás a vezetékjogokat nem érinti.

7. Baki Imre eladó és Ivánca Községi Önkormányzat vevő az Ivánca Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból kialakuló jelen jogügylet tárgyait képező ingatlanok kölcsönösen kialakult teljes vételárát – továbbiakban: Teljes vételár - mindösszesen 15.530.000,-Ft-ban, azaz tizenötmillió-ötszázharmincezer forintban állapítják meg, melyből az egyes Ingatlanok vételára az alábbi:

- Ivánca Külterület 082/5 hrsz-ú ingatlan vételára: 11.445.000,-Ft, azaz tizenegymillió-négy száznegyvenötezer forint,
- Ivánca Külterület 082/6 hrsz-ú ingatlan vételára: 1.985.000,-Ft, azaz egymillió-kilencszáznyolcvanötezer forint,
- Ivánca Külterület 082/7 hrsz-ú ingatlan vételára: 2.123.000,-Ft, azaz kettőmillió-egyszázhuszonháromezer forint.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a Teljes vételárát a 3. pontban foglalt telekalakítást engedélyező határozat véglegessé válását tartalmazó ingatlanügyi hatóság értesítésének kézhezvételét, avagy az engedélyező határozattal szembeni fellebbezésről lemondó eladói és vevői nyilatkozat megtételét követő 5 banki napon belül fizeti meg átutalással eladó részére az nevében lévő és rendelkezése alatt álló ..... pénzügyintézetnél vezetett ..... számú számlájára a közleményrovatban megjelölve: „Ivánca 082/5,082/6,082/7 hrsz vételár”.

Eladó a Teljes vételár általa megjelölt pénzügyintézeti számlájára történő átutalását a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként fogadja el. A Teljes vételár a pénzügyintézeti számlán történő jóváírása időpontjával tekintendő teljesítettnek.

- 7.1. Eladó a Teljes vételár vevő általi megfizetéséig, - azaz az eladó számláján történt jóváírása időpontjáig - a vétel tárgyát képező ingatlanokra tulajdonjogát fenntartja azzal, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát - bejegyzési engedélyét - eljáró ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a Teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztályához benyújtani jogosult, egyben köteles.

Ivánca Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőként:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd



Eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy az eladó bejegyzési engedélyét külön letéti szerződés útján letétbe vette.

A letétbe vett eladói bejegyzési engedélyt a Teljes vételár megfizetését követően, az eljáró ügyvéd nyújtja be 3 munkanapon belül a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban az illetékes Földhivatali Osztályhoz.

- 7.2. Eladó a Teljes vételár átvételét a pénzügyi számláján történő jóváírást követő két banki napon belül teljes bizonyító erejű okiratba foglalt – 2 tanú által aláírt, avagy ügyvéd által ellenjegyzett – átvételi elismervény útján fogja elismerni, melyek 1 példányát saját kéznél tartása mellett további két példányát eljáró ügyvéd részére személyesen, avagy postán továbbítva átadja, ezen utóbbi esetben egyidejűleg szkennelten a .....hu e-mail címről a [szekerczes@drszekerczes.hu](mailto:szekerczes@drszekerczes.hu) e-mail címre megküldi, melyre nézve kifejezetten kötelezettséget vállal.

Az eljáró ügyvéd részére átadott két példány átvételi elismervényéből 1 példány vevőt illeti meg.

- 7.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztályhoz azzal, hogy eladó és vevő az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bekezdés b.) pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést a telekalakítás engedélyezésének elutasítása véglegessé válása esetében az elutasítás véglegessé válásáról szóló ingatlanügyi hatóság értesítése kézhezvételét követő öt munkanapon belül felbontják.
9. Szerződő felek kölcsönösen tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXXII. törvény:
- 9.1. 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján termőföld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat településfejlesztés céljára szerezheti meg, mely településfejlesztési célt jelen szerződés 2.2. pontja tartalmazza,
- 9.2. a 20. § d) pontja alapján ezen 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén elővásárlási jog nem áll fenn, továbbá
- 9.3. a 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása.

Szerződő felek közösen és egyöntetűen nyilatkoznak, hogy jelen szerződést „a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXXII. törvény alapján jogosultak megkötni, a jelen jogügylet nem ütközik szerzési tilalomba.

10. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik továbbá, hogy a 082/3 hrsz-ú termőföld Ingatlanból kialakuló 082/6 „kivett, helyi közút” megnevezésű ingatlan önálló ingatlanként történő feltüntetéséhez a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (1) bekezdése szerinti végleges más célú hasznosítás ingatlanügyi hatóság általi engedélyezése szükséges.

- 10.1.** A végleges más célú hasznosításra vonatkozó – jelen szerződés 2. számú mellékletét képező - más célú hasznosítási vázrajzban foglaltak alapján Szerződő felek közösen kérelmezik a 12. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlant érintően annak 3267 m<sup>2</sup> területére a végleges más célú hasznosítás engedélyezését, a 12. § (1a) bekezdéséhez kapcsolódóan jelen szerződés 2.2. pontjában meghatározott közérdekű célokra hivatkozottan.

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

- 10.2.** A 21. § (2) bekezdéséhez kapcsolódó s a törvény 1. mellékletében meghatározott mértékű földvédelmi járulék -melynek összege várhatóan mintegy 1.156.400,-Ft - megfizetési kötelezettsége a 22. § (3) bekezdés értelmében az igénybe vevőt terheli, azaz annak összegét Iváncsa Községi Önkormányzat vevő viseli.
- 10.3.** A „kivett, helyi közút” megnevezés ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez, továbbá a Fejér Vármegyei Kormányhivatal utügyi hatósága igazolása is szükséges, melynek megkérése érdekében szintén közösen járnak el.
- 11.** Baki Imre eladó felelősséget vállal az 1. pontban részletezett Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlan per-, igény és a vezetékjogon kívüli tehermentességéért, s büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa közölt adatok és tények a valóságnak megfelelnek.
- 11.1.** Kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személyeknek az Ingatlanból kialakuló vétel tárgyait képező 082/5 hrsz-ú, 082/6 hrsz-ú és 082/7 hrsz-ú ingatlanok földrészleteivel kapcsolatban semminemű követelése nem áll fenn, mely a vevő tulajdonszerzését, avagy birtokának átruházását akadályozná.
- 11.2.** Az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más hasonló jellegű eljárás, és ilyen veszély az eladó tudomása szerint nem is fenyeget.
- 11.3.** Az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
- 11.4.** Nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres-, vagy nemperes, illetőleg végrehajtási eljárás, amely folyamatban, avagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet eladó ellen indítottak, vagy az Ingatlan tekintetében folyik és jelen adásvételt érintené, vagy amely negatív módon befolyásolná az Ingatlan jogi helyzetét.
- 11.6.** Kijelenti továbbá, hogy az Iváncsa külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlannal kapcsolatos köztartozása nincs. Amennyiben a 2023. évre helyi adó fizetési kötelezettség keletkezne, úgy annak ezen adóévre vonatkozóan még eladó tesz eleget.
- 12.** Szerződő felek az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból kialakuló 082/5 hrsz-ú, 082/6 hrsz-ú és 082/7 hrsz-ú Ingatlanok vevő részére történő birtokátruházásának határidejét a vevő általi Teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapban határozzák meg, melynek

pontos időpontját közösen egyeztetik s a birtokátruházást birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik.

- 13.** Baki Imre eladó a Teljes vételár részére vevő általi megfizetése időpontjáig tulajdonjogát a 7.1. pontban foglalt időpontig fenntartja, az alábbi tartalmú tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát okiratszerkesztő eljáró ügyvédnél letétbe helyezi:

„Baki Imre eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból telekalakítással kialakuló:

- Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén,
- Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m<sup>2</sup> területű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén,
- s az Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m<sup>2</sup> területű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén

Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjoga a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintéerné Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

Az Iváncsa Külterület 082/4 hrsz-ú ingatlan kizárólagos tulajdonjoga az eredeti szerzési időpontokkal és jogcímen változatlanul Baki Imre tulajdonost illeti meg.

Az Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú ingatlan az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 104 m<sup>2</sup> nagyságú területre, s az Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 145 m<sup>2</sup> területre a vezetékjog Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20 kV-os légvezeték és földkábeles közcélú hálózatra - az okiratban foglalt tartalommal - változatlanul fennáll, melynek eredeti bejegyzési határozatszáma 42075/2/2011.08.24.”

- 14.** Baki Imre eladó és Iváncsa Községi Önkormányzat vevő közösen kéri, hogy az illetékes Földhivatali Osztály az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú termőföld Ingatlan engedélyezett telekalakítását az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak szerint vezesse át:

**14.1.** A 082/4 hrsz-ú „szántó” megnevezésű, 4 ha 8733 m<sup>2</sup> területű, 171.99 AK értékű Ingatlant - mely a 2. minőségű osztályú 3 ha 7396 m<sup>2</sup> területű, 136.50 AK értékű és a 3. minőségű osztályú 1 ha 1337 m<sup>2</sup> területű 35.49 AK értékű alrészletekből áll – önálló ingatlanként tüntesse fel, s arra Baki Imre tulajdonos kizárólagos tulajdonjogát az eredeti szerzési időpontjai s jogcímei szerint jegyezze be.

**14.2.** A 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 2. minőségű osztályú 1 ha 7607 m<sup>2</sup> területű, 64.27 AK értékű ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel s annak 1/1 tulajdoni

hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén jegyezze be.

- 14.3.** A 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezésű 3054 m<sup>2</sup> területű Ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel s annak 1/1 tulajdoni hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén jegyezze be oly módon, hogy az ingatlan egészét terheli - az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog 104 m<sup>2</sup> nagyságú területre kiterjedően a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan.
- 14.4.** A 082/7 „szántó” megnevezésű 3. minőségi osztályú 3267 m<sup>2</sup> területű, 10.23 AK értékű ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel, s annak 1/1 tulajdoni hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén jegyezze be oly módon, hogy az ingatlan egészét terheli - az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 145 m<sup>2</sup> területét érintően vezetékjog - az okiratban foglalt tartalommal - a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan,

melyhez Szerződő felek kölcsönösen s minden további feltétel nélkül visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

- 15.** Baki Imre eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, cselekvőképessége semminemű korlátozás alá nem esik, szellemi és belátási képessége teljes birtokában van.

Iváncsa Községi Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdés szerinti önálló jogi személyiségű települési önkormányzat, melynek törvényes képviselőjében a polgármester jár el.

- 16.** Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladót és vevőt, hogy a Pénzmosás megelőzéséről szóló mindenkor hatályos törvényben meghatározottak alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai vonatkozásában.

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat, továbbá az „ügyvédi tevékenységtől” szóló 2017. évi LXXVIII- tv- 62. § (3) bekezdése szerinti Belügyminisztérium (JÜB2) adatszolgáltatása alapján.

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintérmé Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

- 16.1.** Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során Baki Imre a saját személyében, Iváncsa Községi Önkormányzat törvényes képviselőjében a polgármester jár el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

**16.2.** Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról, dokumentumaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait az eljáró ügyvéd „a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról” szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a szerződésben szereplő személyes adataikat a 22. pont szerinti megbízás, mint szerződés jogcímén kezeli, az adatkezelés jogalapja törvényi kötelezettség teljesítése.

**17.** Eladó nyilatkozik, miszerint tudomással bír arról, hogy az Ingatlanból kialakuló jelen jogügylet tárgyait képező 082/5 hrsz-ú, 082/6 hrsz-ú és 082/7 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a NAV Fejér Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Osztálya felé erre szolgáló Adatlap keretében vevőnek az ingatlaneladás tényét szerepeltetnie kell.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos személyi jövedelemadó és illetékjogi jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

Iváncsa Községi Önkormányzat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentes.

**18.** Szerződő felek rögzítik, hogy jelen kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződést Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (IX....) határozatával fogadta el. Az Önkormányzat az Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú, 082/6 hrsz-ú és 082/7 hrsz-ú ingatlanokat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény – Kstv. - 2. § c) pontja szerinti településfejlesztés, településrendezés céljára kívánja felhasználni.

**18.1.** Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Kstv. 40. § (1) bekezdése és a „személyi jövedelemadóról” szóló 1995. évi XCVII. tv. 1. sz. melléklete 6.1.c./ pontja szerint jelen szerződés adásvételi jogügyletéből származó Teljes vételár az ingatlanok közérdekű célra történő elidegenítésére tekintettel nem adóköteles jövedelem.

**18.2.** Továbbá a jelen jogügyletkez kapcsolódó Teljes vételárból történő ingatlanvásárlás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

**19.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban rögzített Változási vázrajzban foglaltaknak megfelelő egyesített telekalakítási eljárásra vonatkozó kérelmet, s a 10. pontban részletezett termőföld végleges más célú hasznosítása engedélyezésére vonatkozó kérelmet közösen nyújtják be, melyek eljárási költségeit Iváncsa Községi Önkormányzat vevő viseli, a telekalakítás engedélyezése alapján annak ingatlan-nyilvántartási átvezetésére s jelen okirat megkötésére vonatkozó költségekkel együtt.

**20.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelmet benyújtani a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetékes Földhivatali Osztályához azzal, hogy eladó és vevő az ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján közösen kéri az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Ivácsa Községi Önkormányzat, mint  
vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre:/  
eladó

/: Pintérmé Dr. Szekerczés Anna :/  
ügyvéd

21. Szerződő felek jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, az hiánytalanul és egybehangozón, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, mely jelen okiratban foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, mely tényekre figyelemmel szerződő felek elfogadják jelen szerződést tényvázlatnak is.
22. Szerződő felek megbízzuk s egyben meghatalmazzuk Pintérmé Dr. Szekerczés Anna ügyvédet – 8000 Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5., Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, KASZ: 36067256 - jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, továbbá az egyesített telekalakítási eljárás iránti és a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem, az ügyi hatósághoz címzett külön kérelem, s ezen eljárások során, továbbá a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése és a tulajdonjog változás bejegyzési eljárásában a nevünkben az „ügyvédi tevékenységről” szóló 2017. LXXVIII tv.-ben meghatározottak szerint teljes körű képviselői jogkörben eljárásra, ügyvédi jogi képviselőt ellátására.

Pintérmé Dr. Szekerczés Anna ellenjegyző ügyvéd a fenti tartalmú megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény – Ákr. – 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkező telekalakítást engedélyező, továbbá az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről s tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező határozatokat számukra is közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen.

**A kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződést - mely 8 oldalból, 22 pontból, az 1. és 2. számú mellékletből áll, s 7 eredeti példányban készült, abból 1 példány biztonsági okmányon - szerződő felek annak elolvasása, tartalmának megértése és magukra nézve kötelezőnek elismerése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.**

Székesfehérvár, 2023. szeptember „ „

Ivácsa Községi Önkormányzat, mint vevő  
képviseletében:

/: Molnár Tibor:/  
polgármester

/: Baki Imre :/  
eladó

Alulírott Pintérmé Dr. Szekerczés Anna ügyvéd – 8000 Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5. sz., Székesfehérvári Ügyvédi Kamara, KASZ:36067256 -, mint jelen szerződés szerkesztője és ellenjegyzője tanúsítom, hogy jelen szerződésben szereplő személyek személyazonosságáról – bemutatott személyi okmányaik, a JÜB2 és a törzskönyvi nyilvántartás adatai alapján – meggyőződtem és jelen okiratot előttem írták alá.

**A kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződést Székesfehérváron,  
2023. szeptember ....- napján  
„Ellenjegyzem”:**

**/: Pintérmé Dr. Szekerczés Anna :/  
          ügyvéd  
Székesfehérvári Ügyvédi Kamara  
KASZ:36067256**





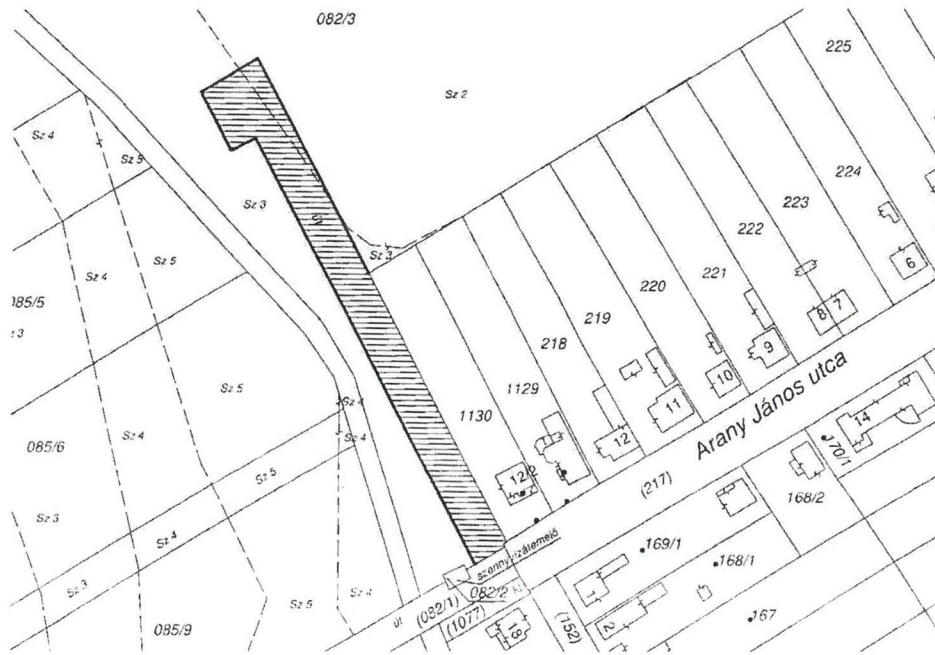
## 2. számú melléklet

GeoMetric Kft.  
 8000 Székesfehérvár, Mezei utca 42.  
 A munkavégző neve  
 1-11/2023  
 Munkaszám:

Ivácsa  
 község  
 külterület  
 Adatszolgáltatási iktatószám: 2-158/2023

## MÁSCÉLÚ HASZNOSÍTÁSI VÁZRAJZ

a 082/3 helyrajzi számú földrészlet egy részének, végleges máscélú  
 hasznosításának engedélyeztetéséhez  
 Méretarány: 1:2000



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Műc	Terület		Helyrajzi szám	Alrészlet		Műc	Terület		Jegyzet
	jel	műv. ág		ha. m <sup>2</sup>	AK		jel	műv. ág		ha. m <sup>2</sup>	AK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
082/3		szántó	2	5.5075	201.02	082/3		szántó	2	5.5075	201.02	221 m <sup>2</sup> , - 0.81 AK
		szántó	3	1.7586	55.04			szántó	3	1.7586	55.04	2833 m <sup>2</sup> , - 8.87 AK
Összesen:				7.2661	256.06					7.2661	256.06	3054 m <sup>2</sup> , - 9.68 AK

Székesfehérvár, 2023. 09. 01.

Vermes Gergely  
 földmérő mérnök  
 Ing. rend. min. sz.: 2005/2006

Készítő: Vermes Gergely  
 földmérő ig. száma: 6572/2014  
 Ing. rend. min. sz.: 2005/2006

Az Ivácsa külterület 082/3 helyrajzi számú földrészleten, a vázrajzon jelölt T= 3054 m<sup>2</sup> területrészt kívánják végleges máscélú hasznosítással igénybe venni, út létesítése céljából. A végleges máscélú hasznosításra igénybe kívánt venni terület: 3054 m<sup>2</sup>, - 9.68 AK.

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



## AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

**Az ingatlan megnevezése:** szántó  
**Település (város, kerület):** Iváncsa  
**Utca, házszám:** "címkézés alatt"  
**Tulajdoni lapon szereplő cím** Külterület 082/3  
**Irányító szám:** 2454  
**Hrsz.:** 082/7

## AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
szántó	3267 m <sup>2</sup>		3	10,23
<b>Telek területe összesen:</b>	<b>3267 m<sup>2</sup></b>			<b>10,23</b>
<b>Övezeti besorolás összesen:</b>	<b>SZ3</b>			

## ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

**a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség** 10000m<sup>2</sup>/20m  
**a beépítési mód** szabadonálló álló  
**beépítettség legnagyobb mértéke** 3%  
**a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság** 0-6,5m  
**a beépítés közművesítettségi feltétele** részleges közművesítettség,  
de az energia és vízszolgáltatás is biztosítható egyedi közművel

## ÉRTÉKELÉS

**Értékelés megrendelője:** Iváncsa Község Önkormányzata  
**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító  
**Értékelés fordulónapja:** 2023. augusztus 23.

## MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

**Aktuális forgalmi érték:** 2 400 000 Ft azaz  
**Kettőmillió-négyszázezer Forint**  
**Értéktanúsítvány érvényessége 45 nap.**

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingyenértékbecslő (33/03/12)

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Iváncsa Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a  
**082/7** helyrajzi számú, **2454** Iváncsa "címkézés alatt"  
szám alatti **1/1** tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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

Iváncsa "címkézés alatt" **082/7** Dátum: **2023. augusztus 23., szerda**

### 2.4 Felhasznált dokumentumok

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

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2023.08.14

Település	:	Iváncsa
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	082/7
Megnevezése	:	szántó
Terület (m2)	:	3267
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	<b>Baki Imre 1/1</b> (2454 Iváncsa, Hunyadi utca 8.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	38244/2/2019.06.20. Vezetékjog, Jog: E.on Áramhálózati Zrt.
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgalm, egyéb	:	nem tartalmaz

**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 és telkek esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja.

**4.2 Speciális feltételezések**

-

**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az ingatlan telekmegosztáson esett át. A telekmegosztásról a változási vázrajz rendelkezésre áll, azonban a földhivatlaban még nem került átvezetésre. Az értékelés során atulajdoni lap adatait az eredeti 082/3 hrsz-ú, telekmegosztás előtti állapotnak megfelelően vettem figyelembe, az értékelés során a változási vázrajzon szereplő telekmosztással kialakuló adatokat vettem figyelembe.

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

-

**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	3 267	Besorolása:	Külterület / SZ3
------------------------	-------	-------------	------------------

**A környezet fajlagos telekárjai**

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Ráckeve Külterület	2023.08.23	szántó	3359	K	2 250 000	670
2.	Pátka Külterület	2023.08.23	szántó	3287	K	2 900 000	882
3.	Pátka Külterület	2023.08.23	szántó	3500	K	3 000 000	857
Átlagár:							

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

kínálati adatok

**A telekérték korrekciója**

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%)	-10%	603	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%)	-10%	794	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%)	-10%	771	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:			723	Ft/m2

**A telekérték megállapítás**

TÉ=	3 267,00	m <sup>2</sup> x	723	Ft / m <sup>2</sup> =	2 361 304	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						<b>2 400 000</b>	<b>Ft</b>

**Hozamalapú megközelítés**

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg	
Bevételek			-
Meglévő szerződések szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>		- Ft
Piaci adatok szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>		Ft
Kihasználtság			%
Figyelembe vehető bevétel			- Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek %-a		- Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek %-a		- Ft
Felújítási költségalap			Ft
Egyéb költségek			- Ft
Éves üzemi eredmény			- Ft
Tőkésítési ráta			%
Tőkésített érték			Ft
Befektetési kiadások ( a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege )			Ft
A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú		
	szám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan	
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>			- Ft
		azaz	

**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. Lakóingatlanok és telkek 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	2 400 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint		Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint		Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 400 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 400 000	Ft
	azaz	
	<b>Kettőmillió-négyszázezer Forint</b>	

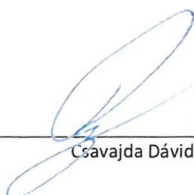
**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

A **082/7** helyrajzi számú, **Iváncsa** "címkézés alatt" szám alatti,  
**1/1** tulajdoni hányadú ingatlan **2023. augusztus 23.,** szerda fordulónapra érvényes  
 tehermentes **forgalmi értéke**

**2 400 000 Ft**  
 azaz  
**Kettőmillió-négyszázezer Forint**

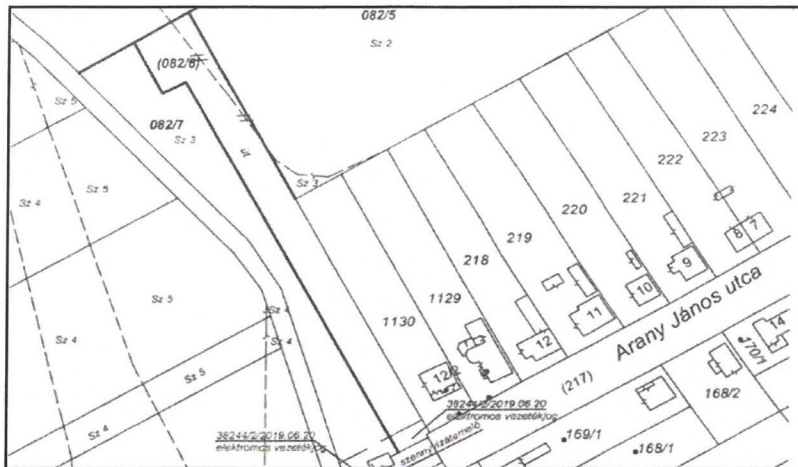
Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:

  
 Csávajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

## INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS



### AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

**Az ingatlan megnevezése:** szántó  
**Település (város, kerület):** Iváncsa  
**Utca, házszám:** "címkézés alatt"  
**Tulajdoni lapon szereplő cím:** Külterület 082/3  
**Irányító szám:** 2454  
**Hrsz.:** 082/6

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
kivett helyi közút	3054	m <sup>2</sup>		
<b>Telek területe összesen:</b>	<b>3054</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Övezeti besorolás összesen:</b>	<b>-</b>			

### ÉRTÉKELÉS

**Értékelés megrendelője:** Iváncsa Község Önkormányzata  
**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító  
**Értékelés fordulónapja:** 2023. augusztus 23.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

**Aktuális forgalmi érték:** **2 000 000 Ft** azaz

**Kettőmillió Forint**

**Értéktanúsítvány érvényessége 45 nap.**

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:

Csnaváia Dávid

Ingyenértékbekelő (33/03/12)

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Ivánca Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a  
**082/6** helyrajzi számú, **2454** Ivánca "címkézés alatt"  
**szám alatti** **1/1** tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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**

Ivánca "címkézés alatt" **082/6** Dátum: **2023. augusztus 23., szerda**

**2.4 Felhasznált dokumentumok**

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

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

A tulajdoni lap kelte:

2023.08.14

Település	:	Ivánca
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	082/6
Megnevezése	:	szántó
Terület (m2)	:	3054
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	<b>Baki Imre 1/1</b> (2454 Ivánca, Hunyadi utca 8.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	38244/2/2019.06.20. Vezetékjog, Jog: E.on Áramhálózati Zrt.
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálatom, egyéb	:	nem tartalmaz

**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 és telkek esetén a jellemző fogalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja.

**4.2 Speciális feltételezések**

-

**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az ingatlan telekmegosztáson esett át. A telekmegosztásról a változási vázrajz rendelkezésre áll, azonban a földhivatlaban még nem került átvezetésre. Az értékelés során atulajdoni lap adatait az eredeti 082/3 hrsz-ú, telekmegosztás előtti állapotnak megfelelően vettem figyelembe, az értékelés során a változási vázrajzon szereplő telekmosztással kialakuló adatokat vettem figyelembe.

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

-

**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m <sup>2</sup> ):	3 054	Besorolása:	Külterület
-------------------------------------	-------	-------------	------------

**A környezet fajlagos telekárjai**

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Ráckeve Külterület	2023.08.23	szántó	3359	K	2 250 000	670
2.	Pátka Külterület	2023.08.23	szántó	3287	K	2 900 000	882
3.	Pátka Külterület	2023.08.23	szántó	3500	K	3 000 000	857
Átlagár:							

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

kínálati adatok

**A telekérték korrekciója**

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); kivett terület (-10%); alapterület (+5%)	-15%	569	Ft/m <sup>2</sup>
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); kivett terület (-10%)	-20%	706	Ft/m <sup>2</sup>
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); elhelyezkedés (-10%); kivett terület (-10%); alapterület (+5%)	-25%	643	Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos alapár:			639	Ft/m <sup>2</sup>

**A telekérték megállapítás**

TÉ=	3 054,00	m <sup>2</sup> x	639	Ft / m <sup>2</sup> =	1 952 558	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						<b>2 000 000</b>	Ft



Értékelt Ingatlan:

Iváncsa "címkézés alatt"

hrsz:

082/6

Hozamalapú megközelítés			
Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg	
Bevételek			-
Meglévő szerződések szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>	-	Ft
Piaci adatok szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>		Ft
Kihasználtság			%
Figyelembe vehető bevétel		-	Ft
Költségek			
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek %-a	-	Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek %-a	-	Ft
Felújítási költségalap			Ft
Egyéb költségek		-	Ft
Éves üzemi eredmény		-	Ft
Tőkésítési ráta			%
Tőkésített érték			Ft
Befektetési kiadások ( a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege )			Ft
A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú		
	sorszám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan	
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>			- Ft
		azaz	

**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. Lakóingatlanok és telkek 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	2 000 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint		Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint		Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 000 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 000 000	Ft
	azaz	<b>Kettőmillió Forint</b>

**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

A **082/6** helyrajzi számú, **Iváncsa** "címkézés alatt" szám alatti,  
**1/1** tulajdoni hányadú ingatlan **2023. augusztus 23., szerda** fordulónapra érvényes  
tehermentes forgalmi értéke

**2 000 000 Ft**  
azaz  
**Kettőmillió Forint**

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:


  
Csavicska Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



### AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

**Az ingatlan megnevezése:** szántó  
**Település (város, kerület):** Iváncsa  
**Utca, házszám:** "címképzés alatt"  
**Tulajdoni lapon szereplő cím** Külterület 082/3  
**Irányító szám:** 2454  
**Hrsz.:** 082/5

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
szántó	17607	m <sup>2</sup>	2	64,27
<b>Telek területe összesen:</b>	<b>17607</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>64,27</b>
<b>Övezeti besorolás összesen:</b>	<b>SZ2</b>			

### ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

**a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség** 10000m<sup>2</sup>/20m  
**a beépítési mód** szabadonálló álló  
**beépítettség legnagyobb mértéke** 3%  
**a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság** 0-6,5m  
**a beépítés közművesítettségi feltétele** részleges közművesítettség,  
de az energia és vízszolgáltatás is biztosítható egyedi közművel

### ÉRTÉKELÉS

**Értékelés megrendelője:** Iváncsa Község Önkormányzata  
**Értékelés alkalmazott módszere:** Piaci összehasonlító  
**Értékelés fordulónapja:** 2023. augusztus 23.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

**Aktuális forgalmi érték:** **16 300 000 Ft** azaz  
**Tizenhatmillió-háromszázezer Forint**

**Értéktanúsítvány érvényessége 45 nap.**

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingyenértékbecslő (33/03/12)

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Ivánca Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a  
**082/5** helyrajzi számú, **2454** Ivánca "címkézés alatt"  
szám alatti **1/1** tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan 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. (VII. 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**

Ivánca "címkézés alatt" **082/5** Dátum: **2023. augusztus 23., szerda**

**2.4 Felhasznált dokumentumok**

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

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

A tulajdoni lap kelte: **2023.08.14**

Település : Ivánca  
Besorolás : Külterület  
Helyrajzi szám : 082/5  
Megnevezése : szántó  
Terület (m<sup>2</sup>) : 17607  
Tulajdonos(ok) bejegyezten : **Baki Imre 1/1** (2454 Ivánca, Hunyadi utca 8.)  
Terhek (III. rész bejegyzései) : 38244/2/2019.06.20. VezetékJog, Jog: E.on Áramhálózati Zrt.  
Széljegy : nem tartalmaz  
Szolgálatom, egyéb : nem tartalmaz

**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 és telkek esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja.

**4.2 Speciális feltételezések**

-

**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az ingatlan telekmegosztáson esett át. A telekmegosztásról a változási vázrajz rendelkezésre áll, azonban a földhivatlaban még nem került átvezetésre. Az értékelés során atulajdoni lap adatait az eredeti 082/3 hrsz-ú, telekmegosztás előtti állapotnak megfelelően vettem figyelembe, az értékelés során a változási vázrajzon szereplő telekmosztással kialakuló adatokat vettem figyelembe.

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

-

**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	17 607	Besorolása:	Külterület / SZ2
------------------------	--------	-------------	------------------

**A környezet fajlagos telekárjai**

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Szada	Külterület	szántó	16288	K	18 000 000	1 105
2.	Vasad	Külterület	szántó	18477	K	17 500 000	947
3.	Érd	Külterület	szántó	16460	K	17 900 000	1 087
Átlagár:							

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

kínálati adatok

**A telekérték korrekciója**

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); telek különböző besorolással (+5%)	-5%	1 050	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%)	-15%	805	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); elhelyezkedés (-10%); telek különböző besorolással (+5%)	-15%	924	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:			926	Ft/m2

**A telekérték megállapítás**

TÉ=	17 607,00	m <sup>2</sup> x	926	Ft / m <sup>2</sup> =	16 311 534	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						<b>16 300 000</b>	<b>Ft</b>

**Hozamalapú megközelítés**

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		-
Meglévő szerződések szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>	- Ft
Piaci adatok szerint számolva	Ft/m <sup>2</sup>	Ft
Kihasználtság		%
Figyelembe vehető bevétel		- Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek %-a	- Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek %-a	- Ft
Felújítási költségalap		Ft
Egyéb költségek		- Ft
Éves üzemi eredmény		- Ft
Tőkésítési ráta		%
Tőkésített érték		Ft
Befektetési kiadások ( a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege )		Ft

A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú	
	szám alatti	tulajdoni hányadú ingatlan
<b>Az ingatlan hozadéki értéke</b>		- Ft
		azaz

**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. Lakóingatlanok és telkek 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	16 300 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint		Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	-	Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	16 300 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	16 300 000	Ft
	azaz	
	<b>Tizenhatmillió-háromszázezer Forint</b>	

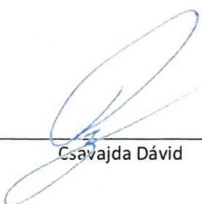
**5. ÖSSZEFOGLALÁS**

A **082/5** helyrajzi számú, **Ivánca** "címkézés alatt" szám alatti,  
**1/1** tulajdoni hányadú ingatlan **2023. augusztus 23., szerda** fordulónapra érvényes  
 tehermentes **forgalmi értéke**

<b>16 300 000 Ft</b>
azaz
<b>Tizenhatmillió-háromszázezer Forint</b>

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:

  
 Csavajda Dávid

*Ingatlan értékbecslő (33/03/12)*