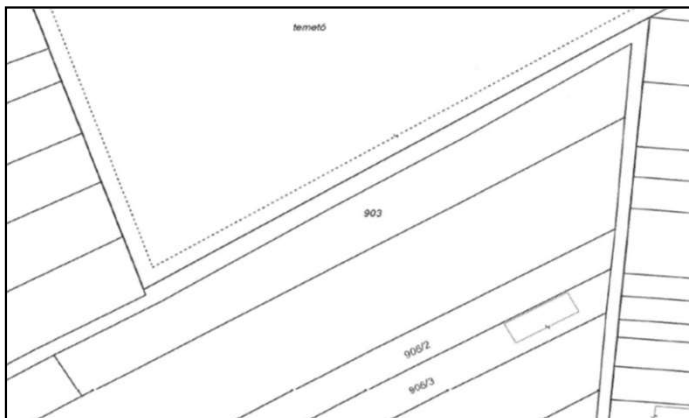


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Település (város, kerület): Ivánca
Utca, házszám: Belterület 903 hrsz
Tulajdoni lapon szereplő cím: Belterület 903 hrsz
Irányító szám: 2454
Hrsz.: 903

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
beépítetlen terület	2283 m ²		0	0
Telek területe összesen:	2283 m ²			0
Övezeti besorolás összesen:	Lf1			

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség 1000m²
a beépítési mód oldalhatáron álló
beépítettség legnagyobb mértéke 30%
a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 3,5-4,5m

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője: Ivánca Község Önkormányzata
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2023. augusztus 21.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Aktuális forgalmi érték: 16 400 000 Ft azaz

Tizenhatmillió-négyszázezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 45 nap.

Dunaújváros 2023. augusztus 21.

Készítette:


Csavajda Dávid

Ingyenértékbecslő (33/03/12)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Ivácsa Község Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a
903 helyrajzi számú, 2454 Ivácsa Belterület 903 hrsz
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

Ivácsa Belterület 903 hrsz 903 Dátum: 2023. augusztus 21., hétfő

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

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2023.08.14

Település : Ivácsa
Besorolás : Belterület
Helyrajzi szám : 903
Megnevezése : Kivett beépítetlen terület
Terület (m2) : 2283

Tulajdonos(ok) bejegyezten : **Kucsera Gyula 6/36** (2454 Ivácsa, Hunyadi utca 178/1.)
Bodzán Gyula 30/36 (2454 Ivácsa, Kandó Kálmán utca 1.)

Terhek (III. rész bejegyzései) : nem tartalmaz
Szélszegy : nem tartalmaz
Szolgáalom, 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;

-

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

-

4.5 Érték meghatározás**A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	2 283	Besorolása:	Belterület / Lf1
------------------------	-------	-------------	------------------

A környezet fajlagos telekárjai

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Iváncsa Belterület	2023.08.21	lakóövezeti telek	2518	K	18 000 000	7 149
2.	Iváncsa Belterület	2023.08.21	lakóövezeti telek	2560	K	17 000 000	6 641
3.	Pusztaszabolcs Belterület	2023.08.21	lakóövezeti telek	2574	K	20 000 000	7 770
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 (-5%); alapterület (5%)	0%	7 148,53	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (5%)	0%	6 640,63	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (5%)	0%	7 770,01	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:			7 186	Ft/m2

A telekérték megállapítás

TÉ=	2 283,00	m ² x	7 186	Ft / m ² =	16 406 523	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						16 400 000	Ft

Hozamalapú megközelítés

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		-
Meglévő szerződések szerint számolva	Ft/m ²	- Ft
Piaci adatok szerint számolva	Ft/m ²	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
Az ingatlan hozadéki értéke		- 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	16 400 000	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	16 400 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	16 400 000	Ft
	azaz	Tizenhatmillió-négyszázezer Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **903** helyrajzi számú, **Iváncsa** Belterület **903 hrsz** szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **2023. augusztus 21., hétfő** fordulónapra érvényes
tehermentes **forgalmi értéke**

16 400 000 Ft
azaz
Tizenhatmillió-négyszázezer Forint

Dunaújváros 2023. augusztus 21.

Készítette:



Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)