



E L Ő T E R J E S Z T É S
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2023. DECEMBER 18-i NYÍLT ÜLÉSÉRE

2.napirend

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

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Iváncsa 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 biztosítóan 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 megközelítést 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 m² területet érintően a termőföld más célú igénybevételének engedély kérelme benyújtása is, melynek földvédelmi járulék összegét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 21. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Iváncsa 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.

A jövőben megvalósítandó beruházás során az Önkormányzat a szükséges engedélyek birtokában, valamennyi jogszabályi rendelkezést betartva jár el.

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

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

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

Ivánca, 2023. december 12.



Molnár Tibor
polgármester

Határozati javaslat
Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023.(XII.18.) határozata
az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 082/5; 082/6 és 082/7 hrsz-ú ingatlanok
kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződésének elfogadásáról

Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból kialakuló 082/5; 082/6 és 082/7 hrsz-ú ingatlanok kisajátítást helyettesítő telekalakítással vegyes adásvételi szerződésének elfogadására vonatkozó előterjesztést, melyben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

1. Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakuló:
 - 1.1. Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m² területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
 - 1.2. Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m² területű ingatlant, s az
 - 1.3. Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m² területű ingatlant
 megvásárolja mindösszesen 15.530.000,-Ft vételárért.
2. A Képviselő-testület a vételár megfizetésén túlmenően vállalja a 082/3 hrsz-ú ingatlan 3054 m² 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, melynek fedezete az Iváncsa Községi Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II.16.) önkormányzati rendelete III/11.: Fejér Vármegyei Fejlesztési támogatás 2022. II. Alap I. során rendelkezésre áll, s a fedezetről a 2024. évi költségvetés is rendelkezni fog.
3. Iváncsa Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Baki Imre 2454 Iváncsa, Hunyadi utca 8. szám alatti lakos, mint eladó és Iváncsa Községi Önkormányzat, mint vevő között létrejövő kisajátítást helyettesítő 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. december 31.

4. A Képviselő-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 Képviselő-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
TELEKALKÍTÁSSAL 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 Iváncsa, Hunyadi utca 8. alatti lakos, **mint eladó,**

másrészről Iváncsa Községi Önkormányzat – **törzskönyvi azonosító szám: 727156, adószám: 15727158-2-07, KSH statisztikai számjel: 15727158-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító: 736756, székhelye: 2454 Iváncsa, 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 Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú, 7 ha 2661 m² területű, 256.06 AK értékű, „szántó” megnevezésű Ingatlan – mely ténylegesen Iváncsa Külterületén fekszik, s a tulajdoni lap tanúsága szerint „címképzés” 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. december „ „-napján kiadott megrendelés számú 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 m² 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. Iváncsa 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 melléklete rögzíti. A településszerkezeti terv módosításával összhangban Iváncsa Község Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2005. (II.20.) önkormányzati rendeletét a Képviselő-testületét 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.

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint
vevő képviselője:

/: Molnár Tibor/
polgármester

/: Baki Imre/
eladó

/: Pintérmé 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 m² 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 Iváncsa 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 m² területű, 171.99 AK értékű ingatlan, mely a 2. minőségű osztályú 3 ha 7396 m² területű, 136.50 AK értékű és a 3. minőségű osztályú 1 ha 1337 m² területű 35.49 AK értékű alrészletekből áll.
- 3.2. A 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 2. minőségi osztályú 1 ha 7607 m² területű, 64.27 AK értékű ingatlan.
- 3.3. A 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezésű 3054 m² területű Ingatlan, melyet a Változási Vázrajzban foglaltak szerint az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog terhel - az okiratban foglalt tartalommal - 104 m² nagyságú területre kiterjedően a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan.
- 3.4. A 082/7 „szántó” megnevezésű 3. minőségi osztályú 3267 m² területű, 10.23 AK értékű ingatlan, melyet az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 145 m² 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 m² területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
- 5.2. Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m² területű ingatlant, s az
- 5.3. Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m² területű ingatlant

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint
vevő képviselőtében:

/: 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 m² területű 171.99 AK értékű ingatlan kizárólagos tulajdonjoga Baki Imre tulajdonost illeti meg az eredeti szerzési időpontokkal és jogcímenek.

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 m² területű, 64.27 AK értékű ingatlant,
 6.2. Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m² területű ingatlant, s az
 6.3. Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m² területű ingatlant

megvásárolja a 7. pontban foglalt vételárért a jelen okiratban foglalt feltételek szerint.

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

A 082/6 hrsz-ú ingatlant terhelően annak 104 m² területét érintően az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosultat illető vezetékjog, továbbá a 082/7 hrsz-ú ingatlan 145 m² 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 Iváncsa Községi Önkormányzat vevő az Iváncsa Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból kialakuló jelen jogügylet tárgyait képező ingatlanok kölcsönösen kialakított teljes vételárát – továbbiakban: Teljes vételár - mindösszesen 15.530.000,-Ft-ban, azaz tizenötmillió-ötszázharmincezer forintban állapítják meg, melyből az egyes Ingatlanok vételára az alábbi:

- Iváncsa Külterület 082/5 hrsz-ú ingatlan vételára: 11.445.000,-Ft, azaz tizenegymillió-négyszáznegyvenötezer forint,
- Iváncsa Külterület 082/6 hrsz-ú ingatlan vételára: 1.985.000,-Ft, azaz egymillió-kilencszáznyolcvanötezer forint,
- Iváncsa 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: „Iváncsa 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.

Iváncsa Községi Önkormányzat, mint
 vevő képviselőjében:

/: Molnár Tibor:/
 polgármester

/: Baki Imre:/
 eladó

/: Pintérmé 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 példánya saját kéznél tartása mellett további két példányát eljáró ügyvéd részére személyesen, avagy postán továbbítva átadja, ezen utóbbi esetben egyidejűleg szkennelt a[hu](mailto:drszekerczes.hu) e-mail címről a drszekerczes@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 hónapig 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 célből 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 CXXII. 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 m² 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 Ivánca Községi Önkormányzat vevő viseli.
- 10.3. A „kivett, helyi közút” megnevezés ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez, továbbá a Fejér Vármegyei Kormányhivatal ügyi hatósága igazolása is szükséges, melynek megkérése érdekében szintén közösen járnak el.
11. Baki Imre eladó felelősséget vállal az 1. pontban részletezett Ivánca 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 Ivánca 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 Ivánca 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 Ivánca Külterület 082/3 hrsz-ú Ingatlanból telekalakítással kialakuló:

- Ivánca Külterület 082/5 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 1 ha 7607 m² területű, 64.27 AK értékű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén,
- Ivánca Külterület 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezés 3054 m² területű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén,
- s az Ivánca Külterület 082/7 hrsz-ú „szántó” megnevezésű 3267 m² területű Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímén

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

Ivánca Községi Önkormányzat, mint
vevő képviseletében:

/: Molnár Tibor:/
polgármester

/: Baki Imre:/
eladó

/: Pintérmé 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 m² nagyságú területre, s az Iváncsa Külterület 082/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 145 m² területre a vezetékjog Szabadegyháza-Pusztaszabolcs 20 kV-os légvezeték és földkábeles közcélú hálózatra - az okiratban foglalt tartalommal - változatlanul fennáll, melynek eredeti bejegyzési határozatszám 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 m² területű, 171.99 AK értékű Ingatlant - mely a 2. minőségű osztályú 3 ha 7396 m² területű, 136.50 AK értékű és a 3. minőségű osztályú 1 ha 1337 m² 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. minőségi osztályú 1 ha 7607 m² területű, 64.27 AK értékű ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel s annak 1/1 tulajdoni hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímen jegyezze be.

14.3. A 082/6 hrsz-ú „kivett, helyi közút” megnevezésű 3054 m² területű Ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel s annak 1/1 tulajdoni hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímen jegyezze be oly módon, hogy az ingatlan egészét terheli - az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjog 104 m² nagyságú területre kiterjedően a 42075/2/2011.08.24. eredeti bejegyzési határozatszámra hivatkozottan.

14.4. A 082/7 „szántó” megnevezésű 3. minőségi osztályú 3267 m² területű, 10.23 AK értékű ingatlant önálló ingatlanként tüntesse fel, s annak 1/1 tulajdoni hányadára Iváncsa Községi Önkormányzat vevő tulajdonjogát „kisajátítást helyettesítő adásvétel” jogcímen jegyezze be oly módon, hogy az ingatlan egészét terheli - az E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 145 m² 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 tevékenységről” 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

/: Pintérné 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. (XII.....) 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 kérik az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Iváncsa 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 egybehangzóan, 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 ügyvi 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 képviseleti jogkörben eljárásra, ügyvédi jogi képviseletet 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. december „ „

**Ivánca 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. december- napján
„Ellenjegyzem”:**

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

GeoMetric Kft
8106 Székelyfőváros
Mező utca 42
A munkavégzés éve
Munkadíj: 1.112/2023

Ivancsa község
Külterület
Aulafászföldhasználati kérelem: 2-158/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 082/3 helyrajzi számú földrésztel megosztásáról
Méretarány: 1:2000

A földmérési munkát végző mérnök neve:
KÖRÖS LÓRÁND
Közvetítő cég neve:
KÖRÖS LÓRÁND ÉS TÁRSASÁG
Közvetítő cég címe:
8106 SZÉKELYFŐVÁROS, SZÉKELYFŐVÁROS UTCA 42.
Közvetítő cég telefonszáma:
06-30-910-2000
Közvetítő cég e-mail címe:
info@koros-geomatics.hu

Dokumentum neve:
Vázrajz
Dokumentum kódja:
2023/06/23
Dokumentum dátuma:
2023.06.23.
Dokumentum mérete:
11285x4628

Helyrajzi s. szám	Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Tulajdonosi és egyéb jogok	Megjegyzés					
	Alkalmazás		Terület			Helyrajzi szám	Alkalmazás		Terület								
	saj	műv. ág	ha	m ²	AK		saj	műv. ág	ha	m ²			AK				
082/3			7.266,7	374,06	082/3	szőlő	7.266,7	374,06	082/3	szőlő	7.266,7	374,06					
			3.497,3	281,92	082/5	szőlő	3.497,3	281,92	082/5	szőlő	3.497,3	281,92	082/5	szőlő	3.497,3	281,92	
			3.769,4	303,04	082/7	szőlő	3.769,4	303,04	082/7	szőlő	3.769,4	303,04	082/7	szőlő	3.769,4	303,04	
Összesen:			7.266,7	374,06	Összesen:			7.266,7	374,06	Összesen:			7.266,7	374,06			

A mérési és építési munkák megvalósítása érdekében a tulajdonosok részéről közzétett nyilatkozatok alapján a földmérési munkát a fentiek szerint kell végezni.

A változás művelési tervénél nem változik!

2023. JÚN. 23.

Nyilvános: 2023.06.23.

Közzététel: 2023.06.23.

2023.06.23.

A változás művelési tervénél nem változik!

2023. JÚN. 23.

2023. JÚN. 23.

2023. JÚN. 23.



KISS DANIEL GÁBOR
földmérési mérnök
Ihm 2357/2019



Ivancsa Községi Önkormányzat, mint
vevő képviseletében:

/: Molnár Tibor:/
polgármester

/: Baki Imre:/
eladó

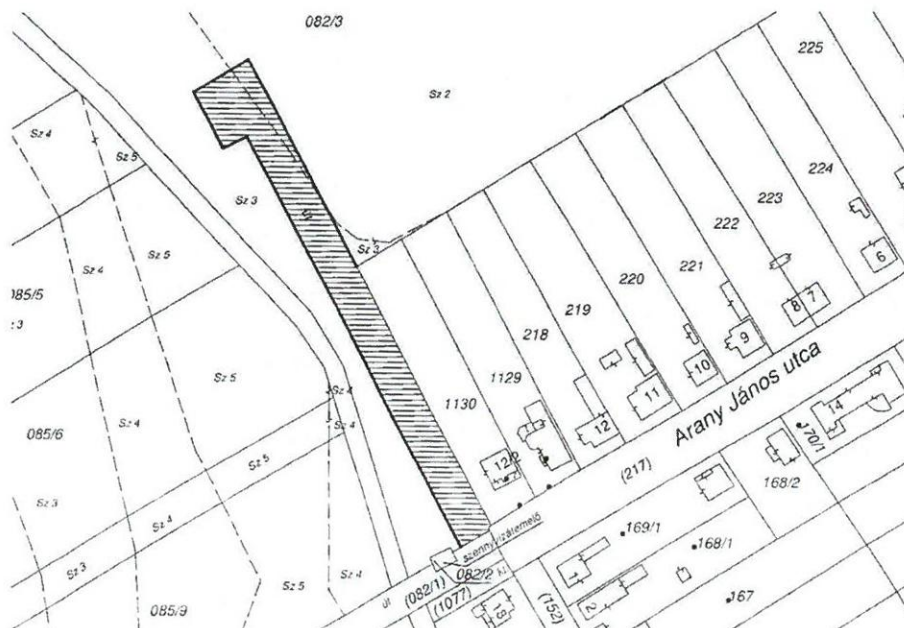
/: Pintérné Dr. Szekerczés Anna :/
ügyvéd

2. számú melléklet

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

Iváncsa
község
költerület
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		Min. o.	Terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha, m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
082/3		szántó	2	5.5075	201.02	082/3		szántó	2	5.5075	201.02	221 m ² , - 0,81 AK
		szántó	3	1.7586	55.04			szántó	3	1.7586	55.04	2833 m ² , - 8,87 AK
Összesen:				7.2661	256.06					7.2661	256.06	3054 m ² , - 9,68 AK

Székesfehérvár, 2023. 09. 01.

Vermes Gergely
földmérő
ing.rend.min.sz.: 6572/2014

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

Az Iváncsa kölerület 082/3 helyrajzi számú földrészleten, a vázrajzon jelölt T= 3054 m² területrészt kívánják végleges máscélú hasznosítással igénybe venni, út létesítése céljából. A végleges máscélú hasznosításra igénybe kívánt venni terület: 3054 m², - 9,68 AK.

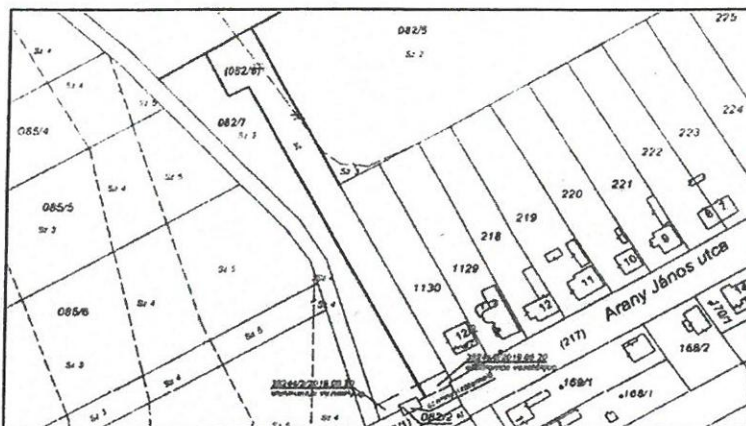
Iváncsa Községi Önkormányzat, mint
vevő képviselőtében:

/: Molnár Tibor:/
polgármester

/: Baki Imre:/
eladó

/: Pintérmé Dr. Szekerczés Anna :/
ügyvéd

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
szántó	3267	m ²	3	10,23
Telek területe összesen:	3267	m²		10,23
Övezeti besorolás összesen:	SZ3			

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség 10000m²/20m
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:

Csaszjda 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
082/7 helyrajzi számú, **2454** Ivácsa "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

Ivácsa "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 Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: **2023.08.14**

Település	:	Ivácsa
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	082/7
Megnevezése	:	szántó
Terület (m ²)	:	3267
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Baki Imre 1/1 (2454 Ivácsa, Hunyadi utca 8.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	38244/2/2019.06.20. Vezetékjog, Jog: E.on Áramhálózati Zrt.
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, 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 ² x	723	Ft / m ² =	2 361 304	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						2 400 000	Ft

Értékelt ingatlan: Iváncsa "címkézés alatt" hrsz: 082/7

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 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	2 400 000	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	
	Kettőmillió-négyszázezer Forint	

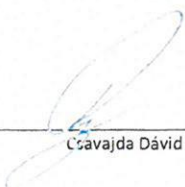
5. ÖSSZEFOGLALÁS

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

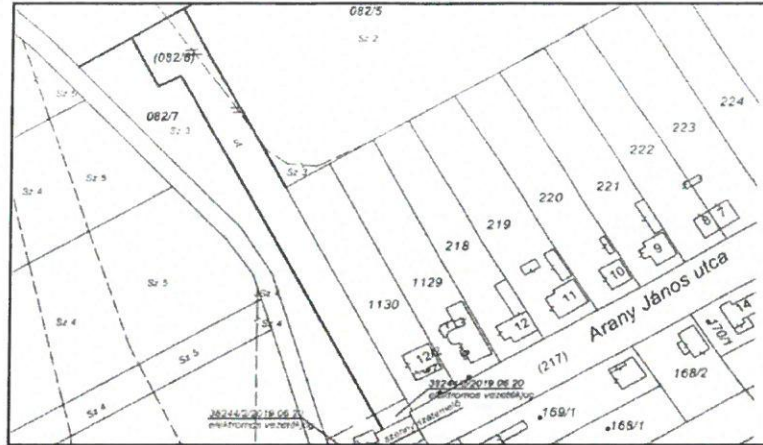
Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:


 Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

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.: 082/6

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
kivett helyi közút	3054	m ²		
Telek területe összesen:	3054	m²		
Övezeti besorolás összesen:	-			

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:

Csnavajza Dávid

Ingotlan értékbecslő (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	:	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
Szolgálat, 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):	3 054	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 ²
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); kivett terület (-10%)	-20%	706	Ft/m ²
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-10%); elhelyezkedés (-10%); kivett terület (-10%); alapterület (+5%)	-25%	643	Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár:			639	Ft/m ²

A telekérték megállapítás

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

Értékelt Ingatlan:

Iváncsa "címkézés alatt"

hrsz:

082/6

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 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	
		Kettőmillió Forint

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:



Csabai Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

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.: 082/5

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek:	terület	ME	min. o.	k. fill
szántó	17607 m ²		2	64,27
Telek területe összesen:	17607 m²			64,27
Övezeti besorolás összesen:	SZ2			

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

a kialakítható legkisebb telekterület/telekszélesség 10000m²/20m
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:

Cs. Vajra Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelyek 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" 082/5 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	:	Iváncsa
Besorolás	:	Külterület
Helyrajzi szám	:	082/5
Megnevezése	:	szántó
Terület (m2)	:	17607
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Baki Imre 1/1 (2454 Iváncsa, Hunyadi utca 8.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	38244/2/2019.06.20. Vezetékjog, Jog: E.on Áramhálózati Zrt.
Széljegy	:	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;**

Az ingatlan telekmegosztáson esett át. A telekmegosztásról a változási vázrajz rendelkezésre áll, azonban a földhivatlaban még nem került átvezetésre. Az értékelés során a tulajdoni 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	2023.08.23	szántó	16288	K	18 000 000	1 105
2.	Vasad Külterület	2023.08.23	szántó	18477	K	17 500 000	947
3.	Érd Külterület	2023.08.23	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 ² x	926	Ft / m ² =	16 311 534	Ft	
						Ft	
Telek fogalmi értéke :						16 300 000	Ft

Értékelt ingatlan:

Ivánca "címkézés alatt"

hrsz:

082/5

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	16 300 000	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	Tizenhatmillió-háromszázezer Forint


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

16 300 000 Ft
azaz
Tizenhatmillió-háromszázezer Forint

Dunaújváros 2023. augusztus 23.

Készítette:


Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)