

# Előterjesztés

## Páty, Dózsa Gy. u. 8/b (691/69 hrsz.) szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról

1. előterjesztés száma: 168 /2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Veres Erika
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Kovács Judit
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozati javaslatok
  - 2. melléklet – ajánlat, jegyzőkönyv
  - 3. melléklet - értébecslés
5. előterjesztést tárgyaló bizottság: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

Dudás Márk 2071. Páty, Dózsa Gy. u. 8/b. szám alatti lakos kérelmet terjesztett elő, melyben vételi szándékát fejezte ki az önkormányzat tulajdonát képező, s jelenleg a családja által lakott 691/69. hrsz-u önkormányzati lakás kapcsán. Az ingatlanban lakó család (családok) jelenleg jóhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználók.

Dudás Márk vállalta a fennálló lakbérhátralék kiegyenlítését is, melyről 2023. augusztus 17-én jegyzőkönyv készült. A jelenleg fennálló lakbérhátralék összege: 524.400,-Ft.

Felkértük Várnai Tibor ingatlan értébecslőt az ingatlan piaci árának megállapítására, értébecslésére.


A hivatalos értébecslés az ingatlan piaciértékét 16.500.000,-Ft-ban állapította meg, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

**Az előterjesztés mellékletét két határozati javaslat képezi:**

- Az 1. számú határozati javaslatban az ingatlan értékesítéséről dönt az önkormányzat, a vételi szándékáról nyilatkozó Dudás Márk részére. Az ajánlat 60 napig érvényes.
- A 2. számú határozati javaslatban az ingatlan értékesítéséről dönt az önkormányzat, és ennek érdekében az értébecslésben szereplő áron értékesítésre meghirdeti.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, döntsön a határozati javaslatokról.

Páty, 2023. szeptember 13.

  
Székely László  
polgármester

## **1. melléklet a 168 /2023. számú előterjesztéshez**

### **1. HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: Páty, Dózsa Gy. u. 8/b ( 691/69 hrsz) szám alatti ingatlan eladásáról**

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a tulajdonát képező Páty Dózsa Gy. u. 8/b, 691/69. helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű ingatlanát értékesítésre kijelöli.

Ezzel egyidőben az ingatlanban lakó és vételi szándékáról nyilatkozó Dudás Márk (született: [REDACTED]) részére, a hivatalos ingatlan értékbecslésben feltüntetett 16.500.000,-Ft értéken megvételre felkínálja. Az önkormányzat ajánlata a Képviselő-testület döntésétől számított 60 napig érvényes.

Az adásvételi szerződés feltétele a lakbérhátralék maradéktalan kiegyenlítése.

2. Felkéri a Hivatalt, hogy az adás-vételi szerződés tervezetét készíttesse el a vevő ügyvédjével, melyben rögzíteni kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A képviselő-testület az adás-vételi szerződés aláírására felhatalmazza a Polgármestert.

Az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel Páty Község Önkormányzat 2023. évi költségvetésének általános tartalék összegét növeli.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. november 20.

### **2. HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: Páty, Dózsa Gy. u. 8/b ( 691/69 hrsz) szám alatti ingatlan eladásáról**

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a tulajdonát képező Páty Dózsa Gy. u. 8/b, 691/69. helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű ingatlant értékesítésre kijelöli, Dudás Márk – jóhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználó - vételi ajánlatának elutasítása mellett.
2. Felkéri a hivatal műszaki irodáját, hogy az ingatlant az értékbecslésben meghatározott lakott értéken, mely 13.200.000,-Ft, értékesítésre meghirdetni szíveskedjen.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

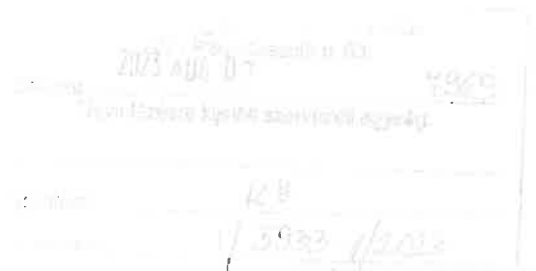
Tisztelt Polgármester Úr! Köszönöm!

Alulírott: Dudás Márk (Szül. hely: [redacted])

Azzal a kérelemmel fordulok önökhöz, hogy a Dózsa György út 8/B ház szám alatti ingatlan, melyet önök eladásra kínáltak, én szeretném megvásárolni jelenleg három munkahelyen dolgozom. Főállásom a Szent János kórházban van mentőbeteg szállító és belső szállító is. Mentső is dolgozom. A lakbér hátralehető kifizetése és utána tudok a továbbiakról tájékoztatást adni hogyan tudnám megvenni.

2023.08.07.

Köszönettel: [redacted]



## Jegyzőkönyv

**Készült:** a Pátyi Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében 2023. augusztus 17-én.

**Jelen vannak:** Dudás Márk 2071. Páty, Dózsa Gy. u. 8/b szám alatti lakos,  
Dudás Lajos és felesége Dudás Lajosné mindannyian 2071. Páty, Dózsa Gy. u. 8/b  
szám alatti lakosok.  
Kovács Judit aljegyző

**Tárgy:** a Dózsa Gy. u. 8/b. szám alatti önkormányzati bérlakás vásárlására benyújtott  
szándéknyilatkozat részleteinek megbeszélése.

Tájékoztatom a jelenlévőket, hogy a Dózsa Gy. u. 8/b szám alatti önkormányzati bérlakás havi  
bérleti díjából felhalmozott hátralék összege 622.400,-Ft.

Az ingatlan tulajdonjogát megszerezni kívánó Dudás Márk vállalja, hogy a hátralékot 2023.  
december 15-ig maradéktalanul kiegyenlíti.

Ezt követően az elkészített ingatlan értékbecslés alapján szándékában áll a lakást megvásárolni.

A család közel ötven éve használja az ingatlant, még akkor id. Dudás Lajos szülei bérelték a  
lakást, ami akkor komfort nélküli volt. Értéknövelő beruházásokat végeztek rajta, bevezették  
az ivóvizet, rákötötték a szennyvízhálózatra, fürdőszobát építettek, bővítést végeztek. Ezen  
értéknövelő beruházásokat kérik a jelenlévő lakók, hogy a települési önkormányzat Képviselő-  
testülete a vegye figyelembe a vételár megállapításánál.

Az önkormányzati ingatlant Dudás Márk teljes egészében, 1/1 tulajdoni hányaddal kívánja  
megvásárolni. (A vásárláshoz jelzáloghitelt kívánna igénybe venni.)

Többet elmondani nem kívánnak, a jegyzőkönyvben foglaltakat aláírásukkal elismerik.

K.m.f.

Dudás Márk  
(vételi szándékot bejelentő)

Dudás Lajos

Dudás Lajosné

Kovács Judit aljegyző

**SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**2071. Páty, Dózsa György u. 8/B**

**(Benedek Elek u.)**

**Szám alatti,**

**691/69 Hrsz. ikerház fél**

**Értékecsléséről**

**Budapest, 2023. Szeptember**

**Készítette: Várnai Tibor**

**PMIK 1558/2007**

*Várnai Tibor*  
**VÁRNAI TIBOR E.V.**  
2011 Budakalás, Jókaí u. 29  
Asz: 70997369-1-33  
Bsz: 10101425-17461300-01005002  
Nyilv.sz: 52551734  
Kisadózó



Várnai Tibor



## Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

**Tisztelt Megbízó!**

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, Dózsa György u. 8/B szám alatti ikerház fél értékecslését.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt tájékozódás céljából.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Tekintettel a kijelölt ingatlan funkciójára, a szóban forgó lakóingatlan piaci értékét szakértőnk piaci összehasonlító módszerrel becsülte meg.

Munkatársunk az ingatlanon 2023. 09. 08-án a tulajdonos képviselőjének jelenlétében helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékecslés érvényes dátumának.

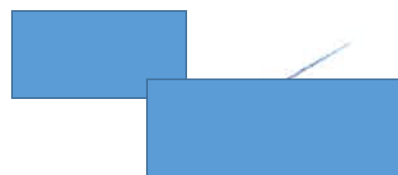
Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 691/69 helyrajzi számú, 44 m2 ikerház fél és a hozzá tartozó 561 m2 telek bejegyzett tulajdonosa,

1/1 tulajdoni hányadban –

**Páty Község Önkormányzata**

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Várnai Tibor



Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a ház tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan azonban nem teljes mértékben forgalomképes vagy szabadon eladható, mivel jogcím nélküli jóhiszemű lakáshasználók lakják és az így megállapított piaci értékben tükröződik a tulajdon értékcsökkentő hatása.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a ház 1980-as években épült. A ház egyedi alaprajzi elrendezésű, a beépített műszaki tartalom szempontjából erősen felújítandó vagy bontandó állapotú.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. 09. 08.-i érvénnyel a 2071. Páty, Dózsa György u. 8/B szám alatti ikerház fél értékét – kerekítve

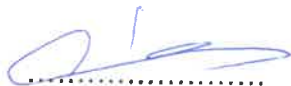
**374. 000.- Ft / m<sup>2</sup> áron**

**16. 500. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Az ingatlan Lakott értéke (piaci érték 80%-a) 13. 200. 000.-Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és lakóingatlanról lévén szó, az ÁFA összegét tartalmazzák.**

Budapest, 2023. Szeptember 09.



Tulajdonos



ingatlanforgalmi szakértő

**VÁRNAI TIBOR E.V.**

2011 Budakalászi, Jókai u. 29

Asz: 70997369-1-33

Bsz: 10101425-17461300-01005002

Nyilv.sz: 52551734

Kiadózó

Várnai Tibor





**A Páty, 2071. Dózsa György u. 8/b szám alatti 691/69 HRSZ. Ikerház fél  
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe építés éve fűtés  épület és lakás műszaki állapota közműveltség Telek területe, m2 Alapterület, m <sup>2</sup> Kömfokozat Ajánlati ár Az ajánlat ideje Az ajánlat beazonosítása Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>	ikerház fél Páty, Dózsa Gy.u.8/ b 1980-as évek Fatüzelés  Bontandó, belül közepes állapotú Csak villany közműves  561 44  komfort nélküli	ikerház fél Páty, Burgondia u. 1990 Fatüzelés  Befejezetlen Közműves  108 32 komfortos 17 000 000 2023.III.n.év Ingatlan.com 531 000	családi ház Páty, Széchenyi u. 1910 Egyéb  Bontandó állapotú Részben közműves  1 079 100 komfort nélküli 44 900 000 2023.III.n.év Ingatlan.com 449 000	családi ház Páty, Burgondia u. 1970-előtt Vegyesüzemű  Közepes állapotú Részben közműves  150 80 komfortos 32 500 000 2023.III.n.év Ingatlan.com 406 000	családi ház Páty, Melyárok u. 1980 előtt Gázkazán  Közepes állapotú Közműves  255 60 komfortos 30 500 000 2023.III.n.év Ingatlan.com 508 000	családi ház Páty, Rákóczi u. 1980 előtt Gázkazán  Közepes állapotú Közműves  270 73 komfortos 35 900 000 2023.III.n.év Ingatlan.com 492 000
Azonosító		Azonosító: 33716251	Azonosító: 33465931	Azonosító: 33604891	Azonosító: 33335587	Azonosító: 33077315
Érték előíró tényezők		megnevezés 1.00 használt 1.00 használt 1.00 használt 0.90 kedvezőbb használt 1.00 kedvezőbb használt 1.00 kedvezőbb ajánlat 1.00 ajánlat 0.77 jelenlegi	1.00 használt 1.00 használt 1.00 használt 0.95 kedvezőbb 1.00 használt 1.00 használt 1.00 ajánlat 1.00 ajánlat 0.86 jelenlegi	1.00 használt 1.00 használt 1.00 használt 0.95 kedvezőbb 1.00 használt 1.00 használt 1.00 ajánlat 1.00 ajánlat 0.86 jelenlegi	1.00 használt 1.00 használt 1.00 használt 0.90 kedvezőbb 1.00 használt 1.00 használt 1.00 ajánlat 1.00 ajánlat 0.90 jelenlegi	1.00 használt 1.00 használt 1.00 használt 0.90 kedvezőbb 1.00 használt 1.00 használt 1.00 ajánlat 1.00 ajánlat 0.73 jelenlegi
Korrigált egységárak, Ft/m <sup>2</sup> Átlagszámításához használt súlyok		409 000 20%	384 000 20%	347 000 20%	370 000 20%	359 000 20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m <sup>2</sup>		374 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		16 500 000				
Lakott érték (táncs érték 80 %-a), Ft		13 200 000				

VÁRNAI TIBOR E.V.  
2011. Budapest, Jókai u. 29.  
Adz: 70997369-1-33  
Nyilv.sz: 52551734  
Kiadó: 626



## **Tartalomjegyzék**

<b>1. AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Az ingatlan környezete .....	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása .....	6
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Értékecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke.....	7
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>8</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Fényképek	



## **1. Az értékelés célja és feltételei**

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E. V.-t, hogy készítsen értékecslést a 2071. Páty, Dózsa György. u. 8/B szám alatti ingatlanról. Az értékecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- Az ingatlan jelenlegi funkciójában és állapotában értékeljük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtén nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- A lakást munkatársunk 2023. 09. 08.-án megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott információkat egyaránt figyelembe vettük.

Az ingatlan valós piaci értékének megállapításakor azt tudjuk, hogy az ingatlan  
Tehermentes és forgalomképes.

- A tulajdonos nyilatkozata szerint az ingatlan tartós vagy eseti környezetkárosodás nem éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatásoktól mentes.

## **2. Az ingatlan és környezete**

### **2.1. Az ingatlan környezete**

Az értékelendő lakóingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, **2071. Páty, Dózsa György u. 8/B szám alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, lankás terepen, kertvárosi részen, fekszik.** Az autótút az ingatlantól nem messze található. A központ kb. 2 perc autótával.

A környék lakóházas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. A Dózsa György u. kis aszfaltozott utcákön lehet megközelíteni a főútról. Kertvárosi és kétirányú utca, de az átmenő forgalom nem jelentős, az utcában vegyes építésű lakó házakat lehet találni.

A városrészt közlekedési kapcsolata kiváló, akár autótával, akár tömegközlekedési eszközökkel könnyen megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbuszt járata.

Személygépkocsik az épület előtt az utcán, közterületen, illetve a ház kertjében kialakított részen gond nélkül elhelyezhetők.

A környék aszfaltozott utcás, összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom 1-2 km körzetben rendelkezésre állnak.

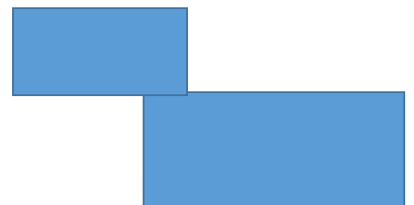
A magas átmenő forgalmú főútvonal a háztól messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége csekély.

### **2.2. Az ingatlan részletes leírása**

Az ingatlant utcafronton beton térdfalú fakerítés, a többi oldalon drótkerítés határolja. Az 561 m<sup>2</sup> területű telek szabályos téglalap alakú, jól kihasználható. A telken található 44 m<sup>2</sup> alapterületű ikerház fél sávalapra épült ikersejt téglafelmenő falakkal. A tető fa tartószerkezetű égetett tetőcserép fedésű. A nyílászárók fa szerkezetűek, de kivétel nélkül el vannak vetemedve és nem zárhatóak rendesen. Az épület falai vizesednek, ezért kisebb javítási munkákat végeztek. Az épület kívül belül elhasznált állapotban van. A kéményt vissza kéne bontani az állapota miatt. A házat folyamatosan bővítik, de ez nincs hivatalossá téve, így ezeket a plusz helyiségbővítéseket nem tudom az értékecslésben figyelembe venni. Az utcában minden közmű megtalálható, de a telekre csak a villany lett bevezetve. A vizet fűrt kútból nyerik, hálózati víz, csatorna, gáz nincs az ingatlanon. Az ingatlannak külön fűtőszármérője van, villany. A telek egy részén hatalmas személerakat áll jelenleg.

Az ingatlan árában tükröződik, hogy nincs közművesítve, Önkormányzati tulajdon.

A ház helyszínen készített fotóit mellékeljük.



### 3. Az értékbecslés eredménye

#### 3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált lakóingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő Dózsa György u. 8/B szám alatti ikerház félt értékeltünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> lakóterületet választottunk. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a lakóterület nagysága,
- az ingatlan városon/városrészen belüli elhelyezkedése,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- műszaki tartalom, műszaki állapot,
- használhatóság, felszereltség,
- tulajdoni státusz,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. Ez esetben elsősorban az áralku miatt láttuk indokoltnak a hasonlításra kiválasztott kínálati adatok kiigazítását.

#### 3.2. Az ingatlan aktuális piaci értéke

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. 09. 08.-i érvénnyel a 2071. Páty, Dózsa György u. 8/B szám alatti ikerház fél értékét – kerekítve

**374. 000.- Ft / m<sup>2</sup> áron**

**16. 500. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Az ingatlan Lakott értéke (piaci érték 80%-a) 13. 200. 000.-Ft-ra becsüljük.**

**A fenti adatok tehermentes állapotra vonatkoznak, és lakóépületről lévén szó az áfa-t tartalmazzák.**

## **Mellékletek**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: A helyszínen készített fényképek**

### **Vállalások és korlátozó feltételek**

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, ha csak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2023. 09. 08-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Várnai Tibor E.V. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.





Aszfaltos utca



Utcai nézet



Vizsgált ingatlanrész



Kert felőli nézet



Hátsó kert



Nappali



Háló1



Konyha



Háló2



Háló3



Fürdőszoba

