

Előterjesztés

Páty, Rákóczi u. 11/E (953/13 hrsz.) szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról

1. előterjesztés száma: 169/2023.
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
 - 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!

Elődné Banádi Henrietta Páty, Rákóczi u. 11. szám alatti lakos kérelmet terjesztett elő, melyben vételi szándékát fejezte ki az önkormányzat tulajdonát képező, s jelenleg a családja által lakott 953/13. hrsz-u önkormányzati lakás kapcsán. Elődné Banádi Henriettával az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta, s az ingatlan elhagyására kötelezte..... napjáig.

Elődné Banádi Henrietta 2023. szeptember 3-án – az 534.640,-Ft lakbérhátralék kiegyenlítését követően – kérelmet nyújtott be az ingatlan vásárlására, valamint a lakáshagyásra adott határidő felfüggesztésére.

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

A hivatalos értébecslés az ingatlan piaciértékét 10.500.000,-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 Elődné Banádi Henrietta 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 169/2023. számú előterjesztéshez

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Páty, Rákóczi u. 11/E (953/13 hrsz) szám alatti ingatlan eladásáról

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a tulajdonát képező Páty, Rákóczi u. 11/E. 953/13. helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű ingatlanát értékesítésre kijelöli.

Ezzel egyidőben az ingatlanban lakó és vételi szándékáról nyilatkozó Elődné Banádi Henrietta (született: [REDACTED] részére, a hivatalos ingatlan értékbecslésben feltüntetett 10.500.000,-Ft értéken megvételre felkínálja. Az önkormányzat ajánlata – a Képviselő-testület döntésétől számított 60 napig érvényes.

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, Rákóczi u. 11/E (953/13 hrsz) szám alatti ingatlan eladásáról

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a tulajdonát képező Páty, Rákóczi u. 11/E. 953/13. helyrajzi számon nyilvántartott lakóház, udvar megjelölésű ingatlant értékesítésre kijelöli, Elődné Banádi Henrietta vételi ajánlatának elutasítása mellett. Felhívja Elődné Banádi Henriettát az ingatlan haladéktalan elhagyására, annak a tulajdonos részére történő átadására.

2. Felkéri a hivatal műszaki irodáját, hogy az ingatlant az értékbecslésben meghatározott 10.500.000,-Ft értéken, értékesítésre meghirdetni szíveskedjen.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Tisztelettel Önkományzat: 2023. Szeptember 04. 8888
Tisztelettel Képviselő Testület: 2023. Szeptember 04. 8888
Tisztelettel Polgármester úr: 1/4040-1/2023

Az al a kéressel fordulok Önökhöz, hogy.

2071. Páty. Pátkási u 11. szám alatt ingatlan
berlemez. amelyben 15 évé el, és jelenleg is
itt lakom, Élettársammal és 2 lányommal.
Szeretném Beművitani vasárkai szándékom.

Élettársam bejelentett állással rendelkező, versenyes
fizetéssel. így szeretném Önökhöz biztosítani
hogy banki hitelre jogosult.

Ez által az ingatlan teljes árát egy összegben
fizetném meg. Amint Önök fognak ajánlani.

A képviselő Testület, így döntött, hogy OS. 24-en

hagyja el az ingatlan, ezért szeretném Önökhöz
megérni Tisztelettel és Beszélgetéssel, hogy legyenek

addig ránt tekintettel is szeretném megkérni
Önök, hogy addig itt maradjassanak az Ottománok.
Velesem nincs semmilyen tulajdonom más ingatlanban sem.

Sajnos a földhivatal ezt rosszul jegyezte be.
2 Végzet csatolom Önökhöz előre és köszönöm
megértésüket. és a Döntésüket. Maradok Tisztelettel

Tisztelettel
2023. 09.03.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty, Rákóczi u. 11/e szám

alatti

953/13 Hrsz. Sorházi lakás

Értékbecsléséről

Budapest, 2023. Szeptember

Készítette:

PMIK 1558/2007

Várnai Tibor



Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E. V. Elkészítette a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/e szám alatti 953/13 Hrsz. sorházi lakás értékbecslését.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt **Értékesítés 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 értékbecslés 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 értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 953/13 helyrajzi számú, 80 m²-es telken elhelyezkedő 35 m² lakás bejegyzett tulajdonosa,

1/1 tulajdoni hányadban –

Páty Község Önkormányzata

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a lakás tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan teljes mértékben forgalomképes, szabadon eladható, és az így megállapított piaci értékben tükröződik az Önkormányzati tulajdon értékcsökkentő hatása.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a ház 1900-as években épült. A sorház egyedi alaprajzi elrendezésű, a beépített műszaki tartalom szempontjából felújítandó állapotú.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. szeptember 08-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/e szám alatti 953/13 Hrsz. 80 m²-es telken elhelyezkedő 35 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

301. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 10. 500. 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

Tartalomjegyzék

1. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	5
2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....	6
2.1. Az ingatlan környezete	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása	6
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE	7
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke	7
MELLÉKLETEK	8
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Ingatlan alaprajza	
3. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

1. Az értékelés célja és feltételei

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E. V.-t, hogy készítsen értékbecslést a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/e szám alatti 953/13 hrsz. sorházi lakásról. Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

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

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot, képeket és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen 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 bérlő nyilatkozata szerint az ingatlant tartós környezetkárosodás éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatások érik. Alulról vizesednek a falak.

2. Az ingatlan és környezete

2.1. Az ingatlan környezete

Az értékelendő lakóingatlan **2071. Páty, Rákóczi u. 11/e szám alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, sík terepen, kertvárosi részen, fekszik.** Az autótút az ingatlantól nem messze található. Páty központja kb. 1 perc gyalog, míg Budapest határa 30-40 perc autóval.

A környék szolgáltató és lakóházas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. A Rákóczi u. közvetlen a Pátyi régi főútról nyílik, aszfaltozott utca. Kertvárosi és kétirányú utca, de az átmenő forgalom nem jelentős.

A városrész közlekedési kapcsolata kiváló, akár autóval, akár tömegközlekedési eszközökkel könnyen megközelíthető. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata.

Személygépkocsik az épület előtt az utcán, közterületen, illetve a sorház kertjében 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 viszonylag alacsony.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

A 80 m² területű telek szabályos téglalap alakú, közmű nélküli, jól kihasználható. Az ingatlan egy 13 lakásos sorházi vályogépítésű ingatlan része, amelyből egy 35 m² alapterületű lakást vizsgálunk. Kívülről vakolt színezett, belül festett, meszelt felülettel. A tető fa tartószerkezetű égetett tetőcserép fedésű, nincs szigetelve. A nyílászárók régi fa tokozású, sima üvegezésűek. Az ingatlan két egymásból nyíló belső helyiséggel és egy leválasztott fürdővel rendelkezik, mindkét szoba világos, saját ablakokkal. Az ingatlan felújítandó állapotú. Az ingatlannak külön fogyasztásmérője van, villany és víz. A lakásban nincs semmilyen fűtés. A lakást környezeti károsodás éri, de lakható állapotban van és jelenleg is bérlők lakják.

Az ingatlan helyszínen készített fotóit mellékeljük.

3. Az értékezés eredménye

3.1. Értékezés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált lakóingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő Rákóczi u. 11/e szám alatti 953/13 hrsz. sorházi lakást értékeltünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m² 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 hidaljuk át. Ez esetben elsősorban az áralku miatt látjuk indokoltnak a hasonlításra kiválasztott kínálati adatok kiigazítását.

3.2. Az ingatlan aktuális piaci értéke

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. szeptember 08-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/e szám alatti 953/13 Hrsz. 80 m²-es telken elhelyezkedő 35 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

301. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 10. 500. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

**A Páty, 2071. Rákóczi u. 11/E szám alatti 953/13 HRSZ. Sorházi lakás
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe építés éve fűtés	sortázi lakás 1900-as évek eleje 1950 előtt Vegyesüzemű	ikerház fél Páty, Rákóczi u. 1980 előtt Gázkazán	családi ház Páty, Széchenyi u. 1910 Egyéb	családi ház Páty, Burgondia u. 1970-előtt Vegyesüzemű	családi ház Páty, Mélyárok u. 1980 előtt Gázkazán	családi ház Páty, Rákóczi u. 1980 előtt Gázkazán
épület és lakás műszaki állapota	Felújítandó állapotú	Közepes állapotú	Bontandó állapotú	Közepes állapotú	Közepes állapotú	Közepes állapotú
Telek területe, m ²	80	302	1 079	150	255	270
Alapterület, m ²	35	126	100	80	60	73
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	komfort nélküli	komfortos	komfortos	komfortos
Ajánlati ár		34 900 000	44 900 000	32 500 000	30 500 000	35 900 000
Az ajánlat ideje		2023.III.n.év	2023.III.n.év	2023.III.n.év	2023.III.n.év	2023.III.n.év
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m ²		277 000	449 000	406 000	508 000	492 000
Azonosító		Azonosító: 33749558	Azonosító: 33465931	Azonosító: 33604691	Azonosító: 33335597	Azonosító: 33077315
Értékbefolyásoló tényezők						
(1) Az ingatlan nagysága		mérték	mérték	mérték	mérték	mérték
(2) Épület elhelyezkedése		megtévezés	megtévezés	megtévezés	megtévezés	megtévezés
(3) Épületen belüli elhelyezkedés		kiseb	kiseb	kiseb	kiseb	kiseb
(4) Használhatóság, funkcionálitás		haszn	haszn	haszn	haszn	haszn
(5) Befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		haszn	haszn	haszn	haszn	haszn
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota		haszn	haszn	haszn	haszn	haszn
(7) Építészeti érték, panoráma, kertharapsolat, extrák		haszn	haszn	haszn	haszn	haszn
(8) Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
(9) Ajánlat/ciadás ideje		jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi
A korrekció mértéke összesen		0,77	0,73	0,71	0,67	0,67
Korrigált egységárak, Ft/m ²		213 000	330 000	289 000	343 000	332 000
Átlagszámításához használt súlyok		20%	20%	20%	20%	20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		301 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		10 500 000				

