

Előterjesztés

Páty, Dózsa Gy. u. 8/b (691/69 hrsz.) számú önkormányzati ingatlan értékesítésére

1. előterjesztés száma: 200/2023.
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 1.
 - 4. melléklet – értébecslés 2.
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:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bek. 9. pontja
 - Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete

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. Az ingatlan a forgalomképes önkormányzati vagyon része.

Dudás Márk vállalta a fennálló lakbérhátralék kiegyenlítését, melyről 2023. augusztus 17-én jegyzőkönyv készült. A lakbérhátralék törlesztésére folyamatos befizetések érkeznek, ezek figyelembe vételével a jelenleg fennálló hátralék összege: 338.200,-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.

A Képviselő-testület a 167/2023. (IX.20.) számú határozatában újabb értébecslés beszerzésére kérte a hivatal Műszaki Irodáját. Varga Jenő ingatlan értébecslő a felkérésnek eleget tett, és az előterjesztés mellékletét képező értébecslést elkészítette, melyben az ingatlan piaci forgalmi értékét 17.200.000,-Ft-ban állapította meg.

Az előterjesztés mellékletét két határozati javaslat képezi:

- Az 1. számú határozati javaslatban az ingatlan értékesítéséről dönt az önkormányzat, a vételi szándékaról nyilatkozó Dudás Márk részére. Az ajánlat 60 napig érvényes.

- A 2. számú határozati javaslatban az ingatlan értékesítéséről dönt az önkormányzat, és ennek érdekében az értékbecslésben szereplő áron értékesítésre meghirdeti.

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

Páty, 2023. november 6.



Székely László
polgármester

1. melléklet a 200/2023. 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 **17.200.000,-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: 2024. január 15.

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, forgalomképes 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 17.200.000,-Ft piaciértéken, értékesítésre meghirdetni szíveskedjen.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Értékbecslés

Készítette: Varga Jenő



Gyintéző:

szám

10440

1/5933-3/2023

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEKELÉS

**Páty belterületi
691/69. hrsz-ú ingatlanról**



Az ingatlan forgalmi értéke 17 200 000 Ft.

Szekszárd, 2023. 10.15.



Varga Jenő

**OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005**

I. TARTALOMJEGYZÉK

Előlap

Tartalomjegyzék

I. A megbízás

- ❖ Megrendelő
- ❖ Megbízás tárgya
- ❖ Megbízás célja
- ❖ Szemle ideje
- ❖ Felhasznált dokumentáció
- ❖ Előzmények
- ❖ Az alkalmazható értékelési módszerek leírása

II. Az ingatlan bemutatása

- ❖ A település bemutatása, az ingatlan környezete
- ❖ Az épület jellemzői és műszaki adatai

III. Értékbecslés

- ❖ Az ingatlan jogi helyzete
- ❖ Az ingatlanpiac bemutatása
- ❖ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer
- ❖ A vizsgált ingatlan piaci alapú értékének meghatározása
- ❖ Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

IV. Ingatlan értékbecslés összesítése, végkövetkeztetés

V. Szakvélemény összeállításának feltételezései

VI. Melléklet

- ❖ e-közmű térkép
- ❖ Fotók
- ❖ Tanúsítvány
- ❖ Névjegyzéki határozat
- ❖ Tulajdoni lap
- ❖ Térképmásolat

I. MEGBÍZÁS

Megrendelő: Páty Község Önkormányzata
2071 Páty, Kossuth u. 83.
Megbízás tárgya: Páty 691/69. hrsz. ingatlan
Megbízás célja: Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása
Szemle időpontja: 2023. 10. 04.
Felhasznált dokumentáció: közmű térkép
tulajdoni lap, térképmásolat,
fotók

Előzmények

A vizsgált ingatlant az önkormányzat jelenleg bérbe adja. Az elmúlt évek során a bérlok több változtatást is eszközöltek az ingatlanban, *(jelentős részét szakszerűtlenül, illetve engedély nélkül)* így előtérbe került annak esetleges megvásárlása. Az adás-vételi összeg megállapításához szükség van ez ingatlan értékbecslésére.

Alkalmazható értékelési módszerek leírása:

A termőföld, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékmeghatározásának módszereit az 54/1997. FM és a 25/1997. PM rendeletek szabályozzák.

1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál, a vizsgált ingatlan piaci környezetében a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgáljuk és elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok, valamint a megbízás tárgyát képező ingatlan közötti különbséget. Kiküszöböljük azokat a tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékesítési időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, állapota és jövőben várható fejlesztése, hasznosítása közti különbségekből adódnak, illetve elvégezzük a szükséges korrekciókat.

2. Költségalapú értékmeghatározáson alapuló módszer

Ez az értékelési módszer az ingatlan értékét a vagyontárgy újraelőállításának, illetve teljes pótlásának nettó költsége alapján állapítja meg. Az így kapott összegből leszámításra kerül a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenés, amennyiben létezik és mérhető. Különleges célú épületek esetében általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztéshez.

3. Hozamszámításon alapuló értékelés

Ez az értékelési módszer a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek jövőértékére alapozza, amelyek a vagyontárgy esetleges bérbeadásakor, illetve vállalkozás célú felhasználás esetében keletkeznének.

Az alkalmazott módszerek nem egyenértékűek, tetszés szerint egymással nem helyettesíthetők. Ugyanakkor a különböző módszerek egymással összekapcsolhatók, a végső forgalmi érték minél pontosabb meghatározása érdekében – az ingatlan, és a piac jellemzőinek figyelembevételével súlyozottan számolva.

A megbízás tárgyát képező ingatlant az 1. és 3. módszer alapján értékeltem, ennek leírását ez az anyag tartalmazza.

II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

A település bemutatása, az ingatlan környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében. A fővárost Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén helyezkedik el, a Budapesti Margit-szigettel nagyjából egy földrajzi szélességen, attól légvonalban körülbelül 16 kilométerre nyugatra. Lakóinak száma közel hétezer. Igazi kisváros benyomását kelti a település központja. A Budai-hegységet a Gerecsétől és a Pilistől elválasztó Zsámbéki-medence délkeleti részében épült település Budapesttől mért távolsága alig 20 kilométer közúton.

Budakeszit és a Zsámbéki-medencét a Mézes-völgy köti össze, amire találóan illik a „pátyi kapu” elnevezés. A Pátyi-medence átlagosan 180 méterrel a tengerszint felett helyezkedik el, peremvidékét 210–360 méter magas dombvidék koszorúzza. A gerincvonulatok lejtői festőien szép környezetet adnak.

A falu nevét először egy adománylevél említi, amely 1286-ban, a virágvasárnapot követő ötödik vasárnapon (május 12-én) kelt, ugyanakkor az emberi élet nyomai e területen egészen korai időre vezetnek. A 2004-es régészeti ásatások során a mai Páty külterületén, a Püzes-patak keleti oldalán, a Hegyi-dűlőben a régészek már egy középső bronzkori (Kr. e. 3. ée.–Kr. e. 1. sz.) urnatemetőre (Verdung) bukkantak, amely a Vatya kultúrához köthető. A 4–5. sz. fordulóján egy kisebb gót és alán népcsoport telepedett meg itt. Később avar sírokat és Árpád-kori gödröket ástak a házakba. Az 1997-es ásatások során, ugyancsak a Malom-dűlőben, találtak egy nagy kiterjedésű honfoglalás kori sírcsoportot is.

A középkori Páty a Csák nemzetség birtokaként a mai község belterülete alatt feküdt. Majd Károly Róbert 1311-ben mint királyi birtokot adományozta Debreczeni Dózsa mesternek Path földjét, ahol az írás tanúsága szerint, királyi nyeregkészítők laktak. Majd Nagy Lajos király visszavette ismét királyi birtoknak, de a 14. század közepétől a telki apátságához került, utána pedig többször is gazdát cserélt a török hódoltság idejéig. A mohácsi csata után Páty is török uralom alá került, ám eltérően a környező települések többségétől, lakossága kisebb-nagyobb megszakításokkal mindvégig megmaradt.

A reformáció hamar erős gyökeret eresztett a településen, 1626-tól már ismerjük a lelkészek névsorát, 1668-ban a hívek adakozásából Komáromban készített kelyhet vettek. A 19. század Páty életében jelentős változást hozott, a jobbágyfelszabadítással a birtokszerkezet is megváltozott, a hagyományos szántóföldi kultúrán túl tért hódított a zöldség-, gyümölcs- és szőlőtermesztés.

A 20. század elejétől több ütemben növekedett a község belterülete, a 90-es évektől nőtt robbanásszerűen a település. Bővült az iskola, új óvoda épült, megújult az orvosi rendelő, új patika, takarékszövetkezet, posta, CBA-épület, parókia készült, elindult egy új katolikus templom építése. Számos új üzlet, szolgáltatás nyitott, három lovarda is működik a falu területén. Megszaporodtak a civil szervezetek, az egykor a reformátusok építette kultúrház épületében működő Művelődési Ház.




Budapestről, vonattal a Kelenföld állomástól, valamint a Széll Kálmán térről induló buszokkal lehet megközelíteni, de a Zsámbék, Bicske és Budakeszi is sűrű autóbuszos összeköttetésben áll Páttal. Vasútállomása nincs a településnek, de 6 kilométerre fekszik a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal biatorbágyi vasútállomás.

A település 2007-ben a Pilisvörösváriból a Budaörsi kistérségbe került át, 2013-ban pedig a Budakeszi járás része lett, önálló önkormányzati hivatala van.

Az épület jellemzői és műszaki adatai

Az ingatlan természetben Páty belterületének észak nyugati részében, a Dózsa György (Google szerint Benedek Elek) utca 8/b. szám alatt található. A településnek ezen a részén szinte kizárólag családi házak, illetve néhány, a vizsgált ingatlanhoz hasonló ikerház található. Ezek az épületek újak, illetve újszerűek, így az utcakép jó benyomást keltő. Ez az épület kilóg a sorból, hiszen egy régi építésű ikerházzal van szó, amely láthatóan több éve nem volt jelentősen felújítva. A két épületrész közül is különösen a 8/B. alatti látszik gyengébb műszaki állapotúnak. Az eredeti lakóépület hátsó homlokzatát megbontva egy újabb lakrészrel bővítették a lakóházat. A lakók által eszközölt változtatások szakszerűtlenek és bizonyos részben engedély nélküliek, hiszen a bővítés nincs feltüntetve a hiteles térképeken. Ennek falazata OSB lap, kívülről ismeretlen eredetű, vélhetően bontásból származó anyaggal szigetelve. A szakszerűtlenség a belső változtatásokon is tetten érhető, ugyanakkor mindkét kémény felső szakasza erősen megromlott, omlásveszély fenyegeti.

Össességében megállapítható, hogy a telek jó adottságokkal rendelkező, természetes környezetben, csendes utcában található, ugyanakkor az épület jelentős felújításra szorul.

<div><div><div><div>PannonTér</div><div>Összehasonlító Szolgáltatás</div><div><small>Magyarországi Lakástulajdonosi Társaság</small></div></div></div><div></div></div>		Település		Páty	
		Dátum		2023.10.04	
megnevezés		lakóház, udvar		hrs.	Földterület (m2)
cím (tulajdoni lap szerint)	Dózsa u. 8/B.	Helyiség neve		m2	Padlóburkolat
bejegyzett jog	nincs	1.	szoba	13,47	laminált
építés éve	1970	2.	félszoba	11,68	laminált
utolsó felújítás éve	nem ismert	3.	előtér	2,11	laminált
szintek száma	1	4.	nappali	27,69	laminált
alapozás	beton sávalap	5.	főzőkonyha	3,92	járólap
talajminőség	egyenetlen	6.	wc, zuhanyzó	3,86	járólap
növényzet	fű	7.	szoba	12,07	laminált
utcafront hossza	16,5 m	Összesen:		74,80	
talajnedv. elleni szigetelés	van				
függ. teherhordó szerk.	tégla, OSB lap				
tetőszerkezet	fafödém				
a tetőfedés	cserép				
tetőtéri beépítettség	nem beépíthető				
lábazat	van				
Közművek, infrastruktúra					
villany	van				
víz	vezetékes				
szennyvízkezelés	csatorna				
gáz	nincs				
fűtési rendszer	egvedi				
melegvíz ellátás	villanybojler				
hulladékkezelés	van				
akadálymentesítés	nincs	internet	van		
riasztó	nincs	klima	nincs		
kábel TV	van	egyéb	nincs		

III. ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan jogi helyzete

Az ingatlan jogi állapotát – tulajdonos, tulajdoni hányad, jogok - a mellékletben található tulajdoni lap tartalmazza. Az ingatlan semmilyen korlátozást, tilalmat nem tartalmaz, amelyek akadályoznák az értékesítését.

Az ingatlanpiac bemutatása

A piac elemzéskor megállapítottam, hogy Pátyon az utóbbi 20 évben dinamikusan növekedett a lakosság száma. Amíg a 2000-es évek elején alig több, mint ötezren éltek a településen, 2010-re, tehát alig 10 év alatt 7000 fölé nőtt a lakosságszám.

Ez a 40% körüli növekedés magával hozta az ingatlanok bővülését is. 2000-ben 1700 körüli lakóingatlant találhattunk itt, ami mára jóval 2500 fölött van. Természetesen ez magával vonzotta az ingatlan árak jelentős növekedését is. Amíg a pandémia előtt 250-350 000 Ft/m² áron kelt el az ingatlanok nagy többsége, addig 2020-tól kezdve nagyságrendekkel ugrottak meg az árak. Ma már nem ritka az 1 000 000 Ft/m² feletti fajlagos érték sem. Ehhez jelentősen hozzájárultak persze az önkormányzat fejlesztési tervei, illetve azok megvalósítása is.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

E módszer segítségével, az adott művelési ágú ingatlanok, településen, vagy annak környezetében lezajlott adás-vételek fajlagos értéke, és az alaphalmaztól eltérő tulajdonságok miatt alkalmazott korrekciók alapján lehet megállapítani az ingatlan forgalmi értékét. Ezt az értéket jogi-dologi helyzetük, illetve a helyi környezeti, piaci adottságok határozzák meg. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározására megtekintettem a környéken hasonló nagyságú területtel rendelkező, felépítménnyel rendelkező lakóházak magánforgalmi tényadatait.

A vizsgált ingatlan piaci alapú értékének meghatározása

A földterületek értéke a beépítettség arányában csökken a beépítetlen telek értékéhez viszonyítva, mivel a beépített telekrész értékét elsősorban a rajta álló felépítmények hordozzák. A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a vizsgált ingatlanon a megnevezésnek megfelelő felépítmény található, így természetesen az összehasonlító adatok gyűjtésénél a vizsgált ingatlanhoz hasonlókat vizsgáltam, Igyekeztem olyan, vagy területében, vagy gondozottságában hasonló tranzakciókat kiválasztani, amelyek a vizsgált ingatlan esetében korrektebb fajlagos értéket biztosítanak. (Források: KSH, magyarorszag.hu, ingatlan.com)

A fajlagos érték megállapításához felhasznált ingatlanok jellemzői

Település	Lakóház területe	Ár	Fajlagos érték	Szobaszám	Telcherhordó sűrűsége	Talajminőség ellenőrzés	Közművek	Fűtés	Külső szigetelés	Egyéb (napotlen)	Terasz	Garázs	Műszaki állapot	Elhelyezkedés
Páty	63	47 450 000 Ft	753 175 Ft	2	tégla	van	összközműves	hőszivattyú	nincs	nincs	nincs	nincs	új építésű	központ közelében
Páty	63	47 450 000 Ft	753 175 Ft	2	tégla	van	összközműves	hőszivattyú	nincs	nincs	nincs	nincs	új építésű	központ közelében
Páty	280	74 900 000 Ft	267 500 Ft	5+2 fél	tégla	van	összközműves	központi	van (100%)	van	van	van	új szerű	központi
Páty	318	127 000 000 Ft	399 371 Ft	8 és fél	tégla	van	összközműves	központi	van (100%)	nincs	van	van	új szerű	központi
Páty	86	12 000 000 Ft	139 535 Ft	2	tégla	van	komfort nélküli	egyedi gáz	nincs	nincs	nincs	nincs	új szerű	periférián
Összesítés	810	308 800 000 Ft	381 235 Ft											

A megállapított fajlagos költség 381 235 Ft/m².

A fajlagos érték megállapítása a vizsgált korrekciós szempontok alapján

A fajlagos értékhez használt ingatlanok jellemzői sok tekintetben hasonlóak a vizsgált ingatlanhoz, ugyanakkor jelentős eltérések is vannak. Ezeket az azonosságokat és különbségeket az alábbi táblázatban rögzítettem.

Település	Páty 691/69. hrsz.	Páty	Páty	Páty	Páty	Páty
Eladási ár		47 450 000 Ft	47 450 000 Ft	74 900 000 Ft	127 000 000 Ft	12 000 000 Ft
Terület (m²)	74,71	63	63	280	318	86
Fajlagos érték		753 175 Ft	753 175 Ft	267 500 Ft	399 371 Ft	139 535 Ft
Szobaszám	3,0	2	2	5+2 fél	8 és fél	2
-korrekció		1%	1%	-3%	-5,5%	1%
Techrhordó szerkezet	tégla, szakszerűtlen OSB	tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
-korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Talajnedvesség elleni szigetelés	van	van	van	van	van	van
-korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	víz, villany, csatorna	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	komfort nélküli
-korrekció		-3%	-3%	-3%	-3%	5%
Fűtés	egyedi szilárd	hőszivattyú	hőszivattyú	központi gáz	központi gáz	egyedi gáz
-korrekció		-8%	-8%	-5%	-5%	-3%
Külső szigetelés	hiányos, szakszerűtlen	nincs	nincs	van (100%)	van (100%)	nincs
-korrekció		3%	3%	-10%	-10%	3%
Egyéb (napoterm)	nincs	nincs	nincs	van	nincs	nincs
-korrekció		0%	0%	-10%	0%	0%
Terasz	nincs	nincs	nincs	van	van	nincs
-korrekció		0%	0%	-3%	-3%	0%
Garázs	nincs	nincs	nincs	van	van	nincs
-korrekció		0%	0%	-3%	-3%	0%
Műszaki állapot	gyenge	újépítésű	újépítésű	új szerű	új szerű	új szerű
-korrekció		-15%	-15%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés	periférián	központ közeli	központ közeli	központi	központi	periférián
-korrekció		-3%	-3%	-5%	-5%	0%
Egyéb kockázati korrekció	engedély nélküli, szakszerűtlen bővítés					
Összkorrekció		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Módosított fajlagos érték	230 243,06 Ft	414 246,03 Ft	414 246,03 Ft	74 900,00 Ft	141 776,73 Ft	106 046,51 Ft
Kerekített fajlagos érték	230 243 Ft	414 246 Ft	414 246 Ft	74 900 Ft	141 777 Ft	106 047 Ft
A vizsgált ingatlan korrekcióval számított értéke		17 201 459 Ft				

Az ingatlan piaci összehasonlítási módszerrel kapott korrigált forgalmi értéke 17 200 000 Ft, azaz tizenhétmillió -kettőszázezer Ft.

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás

Termőföldek esetében az 54/1997. FM rendelet írja, hogy a piaci alapú értékelésen kívül számítsuk ki az ingatlanok hozamszámításon alapuló értékét is. Ez tulajdonképpen nem jelent mást, mint az ingatlan jellemzői alapján megbecsült jövedelmezőség figyelembevételével történő értékmeghatározás.

A felépítménnyel rendelkező, művelés alól kivett területek esetében is meghatározható a hozamalapú érték. Ha a legtöbb esetben is messze van a piaci alapú számításoktól ez az összeg, mégis egy olyan támpontot ad a tulajdonosnak, hogy vajon a bérbeadás hosszú távon megéri – e.

Nettó hozamszámításon alapuló módszer (bérleti díj alapján)

A vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok egy részét a tulajdonosok bérbe adják, vagyis hosszabb távon is elképzelhető lenne a bérleti konstrukció. A jelenlegi bérleti díj – akik jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználók – azonban olyan helyzetet teremtettek, hogy a megbízó mindenképpen az értékesítést tartja elsődlegesnek.

A konkrét ingatlan esetében - a megbízó tájékoztatása szerint – a havi bérleti díj 13 800 Ft, így ezt vettem figyelembe.

A jövedelmezőség megállapításához szükség van a tőkésítési rátára.

A tőkésítési ráta meghatározása		
alapkamatláb	hosszútávú államkötvény kamata	16,0%
	fogyasztói árindex	14,5%
alapkamatláb infláció nélkül	kamat-infláció	1,5%
kockázati pótlék	ingatlanpiac általános kockázati rátája	1,0%
	az ingatlan funkciója miatti kockázat	1,0%
	az ingatlan elhelyezkedése miatti kockázat	1,0%
	ingatlanspecifikus kockázat	3,0%
	becsült hozam bizonytalansági kockázata	3,0%
	valószínűségi változó	1,0%
Összesen:		11,5%

A nettó bevétel és a tőkésítési ráta alapján az ingatlan értéke:

Éves bérleti díj	165 600 Ft
Áfa (27%)	0 Ft
Felújítási alap (3%)	4 968 Ft
Szja (15%)	0 Ft
Egyéb (a bérbeadót terhelő) költségek	0 Ft
Nettó bevétel	160 632 Ft
Tőkésítési ráta	11,5%
Hozamalapú érték (nettó bevétel/tőkésítési ráta)	1 396 800 Ft

Az ingatlan kerekített hozamalapú forgalmi értéke 1 400 000 Ft, azaz egymillió – négyszázezer Ft

IV. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTÉSE, VÉGKÖVETKEZTETÉS

1. **A piaci összehasonlító** adatokon alapuló értékelés a vizsgált ingatlan tekintetében jól tükrözi az ingatlanok piaci forgalomban szereplő értékét. A környéken levő hasonló jellegű ingatlanokra a kereslet folyamatosan növekvő. Az értékbecsléshez szükséges összehasonlító adatokat megfelelő adatmennyiség birtokában a településről gyűjtöttem. Így leszűkítve a vizsgált területet a helyi piaci mozgások jól nyomon követhetők.
2. **A nettó pótlási költség** alapú értékelést a vizsgált ingatlan tekintetében nem készítettem.
3. **A hozamszámításos értékbecslés** számokban mérhető hozammal rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható. Tekintettel arra, hogy a hazai jogi környezetben a bérbeadás is reális jövedelemszerző lehetőség, a hozamalapú érték megállapítása során a bérleti díj alapú módszert is alkalmaztam.

Az értékelési módszerek közül 1. és 3. módszert használtam.

Lakóingatlanok esetében úgy a bérbeadás, mint az ingatlanok értékesítése is lehetséges alternatíva, és a piacot egyaránt jellemzi mindkét forma. A két módszer alapján kapott értékek gyakran jelentős eltérést mutatnak, mint a vizsgált ingatlan esetében is.

Bár az ingatlan bérbeadása elviekben továbbra is elképzelhető, ugyanakkor a bérleti díj fizetésében gyakran mutatkozik hátralék, így a megbízó szándéka mindenképpen az értékesítés. Ennek megfelelően súlyozást nem alkalmaztam.

**Az 691/69. hrsz. ingatlan forgalmi értéke
a piaci összehasonlító módszer alapján
17 200 000 Ft, azaz tizenhétmillió – kettőszázezer Ft.**

**A megállapított forgalmi érték kizárólag az ingatlan igény, -
per, - és tehermentes állapotára vonatkoznak, és ÁFÁ-t nem
tartalmaznak.**

**Jelen értékelés érvényességi ideje, a jelentősebb gazdasági változások
nélkül három hónap.**

2023.10.15.


Varga Jenő

OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005

V. SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEÁLLÍTÁSAKOR FIGYELEMBE VETT FELTÉTELEZÉSEK

Kijelentem, hogy az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs. A vizsgált ingatlannal kapcsolatban semmilyen tranzakcióban nem veszek részt, azok esetleges adás – vételében, bérbeadásában vagy egyéb műszaki átalakításában, felújításában semmilyen módon nem vagyok érdekelt. A dokumentációt és a vagyontárgyra vonatkozó információkat a tulajdonostól kaptam, azokat elfogadtam. Ennek megfelelően az információkért a felelősség őt terheli.

A vagyontárgyat földhivatali funkciójában, valamint jelenlegi állapotában és állagában értékeltem.

- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és egyéb dokumentumokat a megbízó bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak.
- Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.
- A megbízó vagyonyilvántartása szerint feltételezem, hogy a vizsgált vagyontárgy forgalomképes.
- Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott és mellékletben szereplő dokumentumokat egyaránt figyelembe vettem.
- Vizsgálatom nem tért ki az eszköz használata során esetleg keletkezett környezeti károokra.
- A dokumentumban bemutatott információk, valamint a helyszíni szemlén látottak figyelembevételével alakítottam ki a szakvéleményben leírt értékeket.
- A bérlő által elvégzett engedély nélküli hozzáépítés része az értékbecslésnek.
- Ennek költségeiről, az esetleges vételi árba való beszámításáról a megbízónak és bérlőnek ezen kell megállapodnia.

Az ingatlan jelenlegi bérlői jóhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználók. Kijelentem, hogy velük kapcsolatban az információ adatátadás – átvétel során minden, a személyiségi jogokkal kapcsolatos jogszabályt betartottunk, az értékbecsléshez a megbízótól semmilyen velük kapcsolatban semmilyen személyes adatot nem kaptam.

Az értékbecslés csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók, és harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki. A később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket, felelősséget nem vállalok.

2023.10.15.



Varga Jenő

OKJ-s ingatlanbecslő
Törzsszám: 20/29/2005

VI. MELLÉKLET
Térkép (e-közmű)



Fotók





Tulajdoni lap

Elektronikusan előtérít:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/75204/2023

2023.09.25

PÁTY

Sektor: 53

Beírt adatok 691/69 helyrajzi szám

2071 PÁTY Dózsa György utca 8/B.

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

sin.o

terület: kat.t.jöv. alosztály adatai
ha m2 k.fili ter. kat.jöv
ha m2 k.fili

. Kivett lakóház, udvar

0

561

0.09

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35966/1993.03.04

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34923/1997.05.05

jogcím: tulajdonbaadás 1990:LVV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 35966/1993.03.04

jogállás: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

LRÉSZ

EGM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.09.25 17:06:48

Helyrajzi szám: PÁTY bekerület 691/69
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 712707/2023
Térkép száma: 44690680002023



A térképmásolat a kiadási megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adataival. A térképmásolat méretei levételre nem használható!

A jogosultságot igazoló tanúsítvány

Tanúsítvány

A FÜTI OMEGA Kft. igazolja, hogy

VARGA JENŐ

eredményes szakmai gyakorlati és elméleti vizsgát tett és

Ingatlanközvetítő

(OKJ 52 3439 02)

szakképesítést szerzett

Az ingatlanközvetítő szakképesítés a 16/2003 (IV 18) sz. BM rendelet alapján az ingatlanok adásvételének és cseréjének közvetítésére és az ezzel összefüggő forgalmi értékbecslésre jogosít

PÉCS

2005 év 06 hó 07-n


a vizsgaszervező vezetője

Névjegyzéki határozat

Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Hatósági Iroda
7100. Szekszárd, Béla király tér 8. Tel: ☎ 504-179. Fax: 412-719.

Szám: 1./2005.
Üi.: Krömer Katalin

Tárgy: Varga Jenő
ingatlanközvetítői
névjegyzékbe való felvétele.

Határozat

Varga Jenő, szül. hely: Kapuvár, 1956.06.25. an : Varga Anna, 7100.Szekszárd,Beresényi u.6
szám alatti lakos

kérelmének helyt adok.

és nevezettet a Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által vezetett
Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe a 193. sorszám alatt felvestem.

A névjegyzékbe történő felvétel ingatlanközvetítői tevékenységre és az ingatlanok forgalmi
értékbecslésére jogosít, az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos ügyleti okiratok elkészítésére
nem terjed ki

Felhívom figyelmét az alábbiakra:

- (4) Törölni kell az Ingatlanközvetítői Névjegyzékből azt a természetes személyt,
- a) akit gazdasági vagy vagyonelleni büntéselemény miatt szabadságvesztésre ítélték,
 - b) akit az ingatlanközvetítési tevékenység gyakorlásától eltiltottak,
 - c) akit a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt három éven belül
legalább két alkalommal írásbeli figyelmeztetésben részesített,
 - d) aki a törlesztést kérte vagy elhalálozott, illetőleg a szakigazgatási szerv illetékességi
területéről állandó jelleggel elköltözött,
 - e) aki a tevékenység gyakorlásához előírt képesítéssel nem rendelkezik.

E határozatot a mód. 49/1982.(X.7.) MT rendelet és végrehajtására kiadott 13/1988.(XII.27.)
EVM rendelet alapján hoztam. Az indoklást és a jogorvoslatra történő utalást a mód. 1957.évi
IV.43 §/2/bek. alapján mellőztem.

Szekszárd, 2005. július 11.



Dr. Faragó Agneta
Hodavezető

Határozatról értesül:

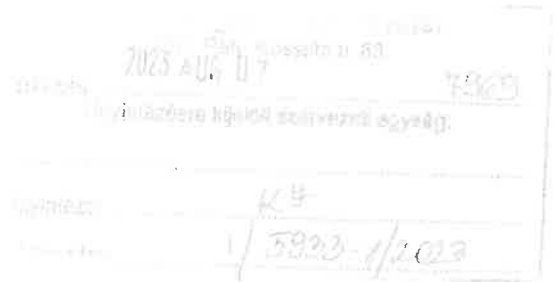
- 1.) Varga Jenő
- 2.) Irattár

Alulírott: Dudas Márk Család helyadó

Azzal a kérelemmel fordulok önökhöz hogy a Dózsa György út 813
háza szám alatt ingatlanot melyet önök eladásra kínáltak.
En szeretném megvásárolni jelenleg három munkahelyen dolgozom.
Főállásom a Szent János kórházban van mint beteg szállító és belső
szállítás is. Mentőn is dolgozom. A lakbér hátralehető kifizetése
és utána tudok a továbbiakról tájékoztatást adni hogyan tudnánk
megtenni

2023.08.07.

Köszönettel:



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.

Tájékoztatam 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.)

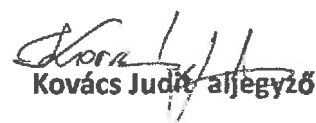
Többet elmondani nem kívánnak, a jegyzőkönyvben foglaltakat aláírásukkal elismerik.

K.m.f.

Dudás Márk
(vételi szándékot bejelentő)

Dudás Lajos

Dudás Lajosné


Kovács Judit aljegyző

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 20-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 8 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

167/2023. (IX.20.) határozat

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

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy felkéri a hivatal műszaki irodáját, hogy az ingatlanra új értébecslést szíveskedjen megkérni.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal



**Székely László
polgármester**



**Veres Erika
jegyző**

