

Előterjesztés

A Páty 4221/5 hrsz-ú telek egy részének eladásáról

1. előterjesztés száma: 183/2024.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Bainé Gorzó Edit
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet - határozati javaslat
 - 2. melléklet - értébecslés
 - 3. melléklet - nyilatkozat (ikt.sz.: I/7026-7/2024)
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt ülésen
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzatról, 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályozásáról
9. napirendi ponthoz meghívottak: Németh Zoltán

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Németh Zoltán 2021-ben az Önkormányzattól megvásárolta a 4221/4 hrsz-ú földrészletet. Vállalkozásuk bővülése miatt korábban már megkereste az Önkormányzatot, azzal a szándékkal, hogy a telephelyük mellett elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 4221/5 hrsz-ú ingatlanból, melyen a PVK Kft. üzemel, 886 m²-nyi területet megvásároljon. Ez az indítványa akkor elutasításra került.

Németh Zoltán újból kérelemmel fordult az Önkormányzathoz melyben az Önkormányzat tulajdonában álló Páty, 4221/5 hrsz-ú ingatlan 134 m² nagyságú terület részére fejezte ki vételi szándékát. A 134 m²-nyi terület részt fejlesztési céllal kívánja megvásárolni. A vételi ajánlat árajánlatot nem tartalmazott.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 144/2024. (V.15.) határozatában úgy döntött, hogy elvileg támogatja a Páty 4221/5 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan egy részterületének vételi szándékát.

A határozatnak megfelelően elkészítettük az értébecslést.

A Páty, 4221/5 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékelése alapján a földrészletre 15.831 Ft/m²+ÁFA árat határoztak meg (2. melléklet). Az értébecslést Németh Zoltán az I/7026-7/2024 ikt.sz-ú nyilatkozatában elfogadta (3. melléklet).

Mindkét földrészlet ugyanabban az övezeti besorolásban van, így a HÉSZ alapján a telekhatár-rendezésnek elvi akadálya nincs.

Dönteni szükséges, hogy a Képviselő-testület a 4221/5 hrsz-ú ingatlanra beérkező értébecslést elfogadja, s Németh Zoltánnak az Önkormányzat a 4221/5 hrsz-ú ingatlan 134 m²-nyi terület részét 15.831 Ft/m²+ÁFA áron eladja. A telekhatár-rendezéssel kapcsolatban felmerülő földhivatali költségeket, a földmérő költségét és az ingatlan adásvételével kapcsolatos összes költséget és ügyintézkést Németh Zoltán vállalja.

A földhivatali eljárás megkezdéséhez szükséges, hogy a Képviselő-testület felhatalmazást adjon Páty Község polgármesterének, hogy mint a tulajdonos képviselője aláírja a telekalakítási engedélyezési eljárást megindító kérelmet, azt követően az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges kérelmet, záradékolt változási vázrajzot, és az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges adásvételi szerződést.

Kérem az előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Páty, 2024. június 19.



Székely László
polgármester

1. sz. melléklet a 183/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty 4221/5 hrsz-ú telek egy részének eladásáról

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz:

- A 4221/5 hrsz-ú ingatlanra beérkezett értékbecslést elfogadja.
- Németh Zoltán számára a 4221/5 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan 134 m²-nyi területrészt 15.831 Ft/m²+ÁFA áron eladja.
- A telekhatár-rendezéssel kapcsolatban felmerülő földhivatali költségeket, a földmérő költségét és az adásvétellel kapcsolatos összes költséget és ügyintézkést Németh Zoltán vállalja.
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a földhivatali eljárás megkezdéséhez a telekalakítási engedélyezési eljárást megindító kérelmet, azt követően az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges kérelmet, a záradékolt változási vázrajzot, és az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges adásvételi szerződést, mint a tulajdonos képviselője aláírja.

Felelős: polgármester
főépítész

Határidő: azonnal

A 2071 Páty, 4221/5 helyrajzi szám alatti ingatlan

Hrsz.: 4221/5

Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2024. 05.24.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2071 Páty, belterület 4221/5

Az ingatlan helyrajzi száma: 4221/5

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan a Pest vármegyében található Páty községben helyezkedik el.

A község a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén található. A Budai-hegységet a Gerecsétől és a Pilistől elválasztó Zsámbéki-medence délkeleti részében épült település Budapesttől mért távolsága alig 20 km közúton. Szomszédos helységek: Zsámbék, Tök, Budajenő, Telki, Nagykovácsi, Budakeszi, Biatorbágy, Herceghalom és Bicske. A község nevezetessége - többek között - a Splényi–Váradi kastély (más néven Várady-kastély).

A vizsgált ingatlan kiválóan megközelíthető, ipari jellegű felhasználásra besorolt terület. További elemzés 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***49.297.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió-
kétszázkilencvenhétezer HUF***

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2024.08.24-ig érvényes.

Az értékelés fordulónapja: 2024.05.24.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2024.05.24.



Tartalomjegyzék

- 1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei**
 - 2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása**
 - 2.1 Forgalmi érték fogalma**
 - 2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**
 - 3 Az értékelés célja és módszere**
 - 4 Az ingatlan leírása**
 - 4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**
 - 4.2 Az ingatlan közműinek bemutatása**
 - 4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája**
 - 5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**
 - 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés**
 - 5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**
 - 6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**
- Melléklet/Függelék:** közmű térkép, tulajdoni lap szemle, övezeti térkép

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Páty Község Önkormányzata

Megbízó címe: 2071 Páty Kossuth Lajos utca 83.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 4221/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2071 Páty, belterület 4221/5 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik

- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő befolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 4221/5

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2071 Páty, 4221/5

Alapterület: 3114 m²



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám: 7302074/2024
2024.05.24

PÁTY

Szektor: 53

Belterület 4221/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jöv.	alcsztály adatai	
mCvelési ág/kivett megnevezés/	min.c	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	3114	0.00	
		I R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 54262/2018.12.10					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
törzsszám: 15730208					
		I R É S Z			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 50066/2/2018.10.10					
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 1693/2018 (E-28/2018) számú vázrajz alapján. A Páty belterület 4221/1 helyrajzi számú ingatlan megsztva a Páty belterület 4221/4 és a 4221/5 helyrajzi számú ingatlanokra.					

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

4.2. Az ingatlan külső közműinek bemutatása:

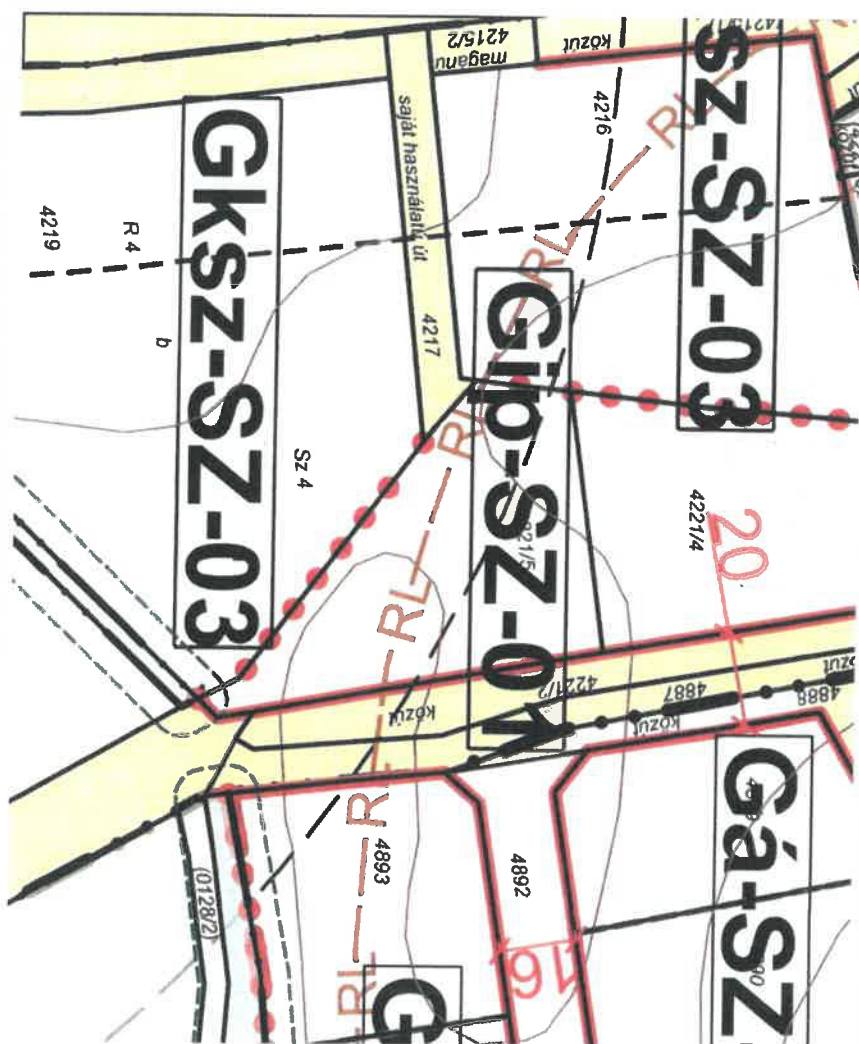
A terület közműi: A vizsgált ingatlan közmű lekötéssel nem rendelkezik, közvetlen közelben villany közmű található.



/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon felépítmény nem található



45. § (1) A **Gip-SZ-01** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Az építési övezet egyéb ipari terület, amely elsősorban a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- c) Beépítési mód: szabadonálló
- d)¹²⁹ Kialakítható legkisebb telek területe: 2 000 m²
- e) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- f) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5
- g) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
- h) Legnagyobb épületmagasság: 9 m
- i) Az épület legmagasabb pontja: 15 m
- j) A telkeken belül
 - ja) az előkert: 5 m
 - jb) az oldalkert: 6 m
 - jc) a hátsókert: 10 m
- i) Az oldal és a hátsókertbe legalább 3-3 m széles, háromszintes zöldfelületet kell kialakítani, őshonos növényfajokat alkalmazva.

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (kivett beépítetlen terület) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt

nyílt piaci értékesítésekor kialakult árának alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Páty és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméter áraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” (a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

„T”	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	117.300.000	73.950.000	60.400.000	69.900.000	32.200.000
Telek terület m2	6000	4930	3727	4700	2080
Fajlagos vételár Ft/m2	19.551	15.002	16.200	14.866	15.492
Korrekció % (speciális korrekció)	-10	0	0	0	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	17.595	15.002	16.200	14.866	15.492

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 15.831 - Ft /m²

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

A 2071 Páty, belterület 4221/5 helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**49.297.000 Ft, azaz negyvenkilencmillió-
kétszázkilencvenhétezer HUF**

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- **Általános alapfeltételek:**

A vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Megjegyzés: ----

2024.05.24.

Szabó Edit



Polgármesteri Hivatal Páty

2071 Páty, Kossuth utca 73.

Képviselő Testület, Főépítész Úr részére

Németh Zoltán E.V.

2071 Páty,

Napraforgó utca 14.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Testület,

az Önökkel történt előzetes egyeztetések alapján, a Páty 4221/5 hrsz telekből a 4221/4 hrsz telekhez hozzácsatolni kívánt telekrészből megkaptam az értékbecslő által megállapított árat, 15.831 ft/nm + áfa, melyet ezúton elfogadom.

Megvásárolandó terület nagysága 134 m².

Kérem szíves tájékoztatásukat a további lépésről.

Köszönettel,

Páty 2024.06.11.

2071 Páty, Kossuth u. 73.
2024. június 11.
6524
Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Testület,
Tzs
1/4026-7/2024

Németh Zoltán E.V.

Inyenc Mester
Németh Zoltán E.V.
2071 Páty, Napraforgó u. 14.
Adószám: 75463833-2-33
Képviselet az.: HU75463833