

Előterjesztés

Páty, Rákóczi u. 11/m és 11/i. szám alatti lakások (953/5 és 953/6 hrsz) értékesítéséről

1. előterjesztés száma: 258/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Viktorné Benyák Éva
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozat-tervezet
 - 2. melléklet – értékbecslés (térképvázlattal, tulajdoni lapokkal)
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének Páty Község Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet)
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete részéről több alkalommal felmerült már a Páty, Rákóczi u. 11/m és 11/i. szám alatti lakások (953/5 és 953/6 hrsz) értékesítése.

Röviden az ingatlanokról:

Páty, 953/6 hrsz, kivett lakóház és udvar
Nagysága: 193 nm
Tulajdonos: Páty Község Önkormányzata 1/1

Páty, 953/5 hrsz, kivett lakóház és udvar
Nagysága: 40 nm
Tulajdonos: Páty Község Önkormányzata 1/1

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint mindkét ingatlan Vt-O-01 építési övezetbe tartozik:

A Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A **Vt-O-01** építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	oldalhatáron álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	400 m ²
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	40 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	40 %
e) A szintterületi mutató maximális értéke:	1,2
f) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %, háromszintű növényállománnyal
g) Legnagyobb épületmagasság	
ga) általában:	4,5m
gb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m:	6 m
h) Az épület legmagasabb pontja	
ha) általában:	10 m
hb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m:	12 m
i) A telkeken belül	
ia) az előkert mérete általában, kivéve az ib) alpontban foglaltakat:	0 m
ib) a Rákóczi utca mentén, ha az épületben lakófunkció létesül:	7 m
ic) az oldalkert:	6 m
id) a hátsókert:	3 m
j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:	
ja) lakó;	
jb) igazgatási, iroda;	
jc) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási	
jd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;	
je) kulturális, sport	
jf) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari	
rendeltetést tartalmazhat.	

2022. július hónapban mindkét ingatlanra elkészült az ingatlan forgalmi értékbecslés, melyek az előterjesztés mellékletét képezik.

Mivel a két ingatlant együtt kívánja értékesíteni a Képviselő-testület az alábbi pályázati anyagot és dokumentációt készítette el a Hivatal és javasolja a megjelentetését a Pátyi Kurírban, a honlapon, valamint a következő internetes hirdetési fórumokon: ingatlan.com, ingatlan.net, ingatlanok.hu.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.) a tulajdonában lévő 953/5 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/ megnevezésű 40 nm, valamint a Páty, 953/6 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/, 193 nm területű, belterületi, településközponti Vt övezeti besorolású ingatlanokat egyfordulós pályázat keretében kívánja értékesíteni a Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete alapján. A két ingatlan csak együtt pályázható!

A pályázati dokumentáció 2023. január 11-én 08:00 óráig kérhető ki az ugyfelszolgalat@paty.hu email címen az alábbi adatok megadásával:

Ajánlattevő neve, címe, elérhetőségei (email, telefonszám).

A pályázati dokumentációt 5 munkanapon belül a megadott email címre továbbítjuk!

Páty Község Önkormányzat

Azon érdeklődőknek, akik 2023. január 11-én 08:00 óráig igénylik, az alábbi pályázati dokumentáció kerülne kiküldésre:

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

*Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.) a tulajdonában lévő Páty, 953/5 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/ megnevezésű 40 nm, valamint a Páty, 953/6 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/, 193 nm területű ingatlanokat **egyfordulós pályázat keretében kívánja értékesíteni a Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól** szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete alapján. **A két ingatlan csak együtt pályázható!***

A helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területre vonatkozó paraméterei:

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) szerint mindkét ingatlan Vt-O-01 építési övezetbe tartozik:

A Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

A Vt-O-01 építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló*
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m²*
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %*
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %*
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,2*
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, háromszintű növényállománnyal*
- g) Legnagyobb épületmagasság*
- ga) általában: 4,5m*
- gb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 6 m*
- h) Az épület legmagasabb pontja*
- ha) általában: 10 m*

- hb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 12 m
- i) A telkeken belül
- ia) az előkert mérete általában, kivéve az ib) alpontban foglaltakat: 0 m
- ib) a Rákóczi utca mentén, ha az épületben lakófunkció létesül: 7 m
- ic) az oldalkert: 6 m
- id) a hátsókert: 3 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- ja) lakó;
- jb) igazgatási, iroda;
- jc) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási
- jd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- je) kulturális, sport
- jf) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat.

Az ingatlanok az alábbi közművekkel rendelkeznek: elektromos ellátás

Minimálár: 14.600.000 Ft (Páty, 953/5 és 953/6 hrsz-ú ingatlanok együtt)

Pályázók köre: magánszemély, átlátható gazdálkodó szervezet

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő adatait, a megajánlott vételárat, valamint az ajánlattevő alábbi nyilatkozatait:

- nyilatkozat, hogy a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadja,*
- átláthatósági nyilatkozat (gazdálkodó szervezet esetén),*

Az ajánlathoz – gazdálkodó szervezet esetén - az alábbi dokumentumokat kell csatolni: aláírási címpéldány, 30 napnál nem régebbi cégkivonat, adó nullás igazolás.

*Az ajánlattevő a benyújtott ajánlatához a benyújtástól számított **60 napig** kötve van (ajánlati kötöttség).*

*Az ajánlattevőnek az ajánlatát, írásban, zárt borítékban van lehetősége benyújtani postai úton, tértivevényes feladással az alábbi címre: Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.), vagy személyesen a Pátyi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.). Az ajánlatok benyújtásának végső határideje **2023. január 17-én 10 óra**, a postai úton érkező ajánlatok esetében az ajánlatnak a megadott határideig be kell érkezni.*

A pályázatok bontására 2023. január 17-én 11 órakor a 2071 Páty, Kossuth L. u. 83. szám alatt, Páty Község Önkormányzata hivatalos helyiségében kerül sor. A pályázatok bontása nyilvános.

Kérem a borítékon az alábbiak feltüntetését: PÁLYÁZAT – PÁTY, 953/5 és 953/6 hrsz.

A pályázat kiírója a hiánypótlás lehetőségét kizárja!

Az elbírálás szempontja: a legmagasabb ár.

A pályázaton résztvevőket levélben, emailben vagy telefonon értesítjük a pályázat eredményéről.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy több érvényes és egyenértékű pályázat esetén a pályázatbontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

A pályázat kiírója egy alkalommal helyszíni megtekintést biztosít, melynek ideje 2023. január 12-én 10 óra és 11 óra között.

Az Önkormányzat a nyertes ajánlatban szereplő ajánlattevővel köt ingatlan adásvételi szerződést. Az ingatlan adásvételi szerződésben csak és kizárólag azon szervezet jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint ajánlattevő megjelölésre került.

*A pályázatok bontását követően az ajánlat módosítására (pl.: haszonélvezeti jog alapítása, tulajdoni arány módosítása, az ajánlatban nem szereplő más ajánlattevő (házastárs) megjelölése) **nincs lehetőség!***

*A meghirdetett ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében a **Magyar Államot** elővásárlási jog illeti meg.*

*A vételár kifizetése az ingatlan adásvételi szerződés hatálybalépését követő **5 munkanapon belül esedékes**. Amennyiben a vételár kiegyenlítése banki kölcsön igénybevételével történik, úgy kérjük annak tényét az ajánlatban feltüntetni. Ez utóbbi esetben – a banki kölcsönre tekintettel – a vételár **90 napon belül esedékes**.*

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázat eredményéről a beadást követő soron következő Képviselő-testületi ülésén dönt.

A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást az ugyfelszolgalat@paty.hu email címen lehet kérni.

Melléklet: térkép, tulajdoni lap

Páty Község Önkormányzata

A vagyonrendelet 32.§-a alapján a Pályázati Munkacsoportba a Polgármester a következő személyeket jelölte ki: Viktorné Benyák Éva – műszaki irodavezető, Dr. Bencze Gergő – alpolgármester, Detre Zsolt – önkormányzati képviselő.

Kérem az előterjesztésem megvitatását, illetve kérem az eladni kívánt ingatlanok meghatározását.

Páty, 2022. 11. 09.

Tisztelettel:

Székely László
polgármester

1. melléklet a 258/2020. számú előterjesztéshez

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, Rákóczi u. 11/m és 11/i. szám alatti lakások (Páty, 953/5 és 953/6 hrsz) értékesítéséről

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy értékesíti a Páty Község Önkormányzat tulajdonát képező (tulajdoni hányad: 1/1) *Páty, 953/5 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/ megnevezésű 40 nm, valamint a Páty, 953/6 hrsz-ú /kivett lakóház és udvar/, 193 nm területű ingatlanokat.*

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, Rákóczi u. 11/m és 11/i. szám alatti lakások (Páty, 953/5 és 953/6 hrsz) értékesítéséről

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty, **953/5 és 953/6 hrsz** helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó pályázati felhívást és pályázati dokumentációt a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felkéri a polgármestert, hogy a beérkezett pályázatok bontását követően a pályázatok eredményének megállapítására vonatkozó előterjesztést terjessze újra a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

2071. Páty, Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 HRSZ. Sorházi lakás értékebecslése

Érkezett: 2022 JÚL 15.

Ügyintézésre kijelölt szervezeti egység:

Ügyintéző:

Időpontszám:

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty, Rákóczi u. 11/M szám

alatti

953/5 Hrsz. Sorházi lakás

Értékebecsléséről

Budapest, 2022. Július

Készítette:

PMIK 1558/2007

Várnai Tibor

VARNAI TIBOR E.V.

2011 Budakalász, Jókai u. 29

Asz: 70997369-1-33

Bsz: 10101425-17461300-01005002

Nyilv.sz: 52551734

Kiadózó



Várnai Tibor

fglobalkft@gmail.com

Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E. V. Elkészítette a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 Hrsz. sorházi lakás értékebecslését.

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 értékebecslés 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 2022. 07. 06-án a tulajdonos (bérlo) jelenlétében helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékebecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 953/5 helyrajzi számú, 40 m²-es telken elhelyezkedő 29 m² lakás bejegyzett tulajdonosa,

1/1 tulajdoni hányadban –

Páty Község Önkormányzata

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Várnai Tibor

fglobalkft@gmail.com



Az értékecslés 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 értékecsökkentő 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.

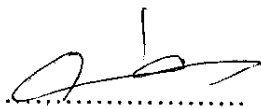
A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2022. Július 06-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 Hrsz. 40 m²-es telken elhelyezkedő 29 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

248. 000.- Ft/ m² áron

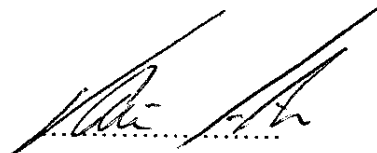
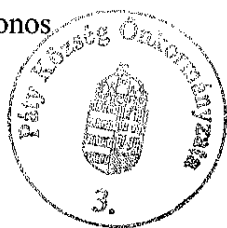
– kerekítve 7. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

Budapest, 2022. Július 06.



Tulajdonos



ingatlanforgalmi szakértő

VÁRNAI TIBOR E.V.
2011 Budakalász, Jókai u. 29
Asz: 70997369-1-33
Bsz: 10101425-17461300-01005002
Nyilv.sz: 52551734
Kiadózó

**A Páty, 2071. Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 HRSZ. Sorházi lakás
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	háztész	háztész	háztész	háztész	családi ház	ikerházfél
címe	Páty, Rákóczi u. 11/M	Páty, Napfény u.	Páty, Petőfi u.	Páty	Páty, Burgondia u.	Páty, Füzespatak u.
építés éve	1900-as évek eleje	2021	1960-as évek	1960-as évek	1970-es évek	1993
fűtés	Nincs	Hőszivattyú	Gázkazán, vegyestüzelésű	Egyéb, vegyestüzelésű	Gázkazán	Egyéb
épület és lakás műszaki állapota	Felújítandó állapotú	Újszerű	Közepes állapotú	Közepes állapotú	Átlagos állapotú, 1950 körül	Közepes állapotú
Építés módja	Rakott kő, vályog	Beton, tégl	Tégla	Vegyes falazat	Tégla	Tégla
Telek erülete, m ²	40	375	1 158	150	245	413
Ingatlan területe, m ²	29	146	70	80	116	276
Ajánlati ár		109 900 000	59 000 000	31 500 000	66 200 000	94 900 000
Az ajánlat ideje		2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m ²		753 000	843 000	394 000	571 000	344 000
Értékbecslés alapító tényezők		Azonosító: 32198684	Azonosító: 32683843	Azonosító: 32229955	Azonosító: 32413241	Azonosító: 32779797
(1) Az ingatlan nagysága		mérték: 1,40	mérték: 1,10	mérték: 1,10	mérték: 1,30	mérték: 1,70
(2) Épület elhelyezkedése		nagyon jó	nagyon jó	nagyon jó	nagyon jó	nagyon jó
(3) Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(4) Használati mód, funkcionális		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(5) Befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
(7) Építészeti érték, panoráma, kerítés, csatorna, exvák		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
(8) Ajánlati vagy eladási ár		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
(9) Ajánlati eladás ideje		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
A korrekció mértéke összesen		jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi
Korrigált egységárak, Ft/m ²		232 000	291 000	215 000	246 000	258 000
Átlagszámításához használt súlyok		20%	20%	20%	20%	20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²						
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft						
		248 000				
		7 200 000				

VÁRNAI TIBOR E.V.
2011. Budapesti Jólak u. 29.
Asz: 70997369-1-33
Nyilv.sz: 52551734
Kisadók: 0

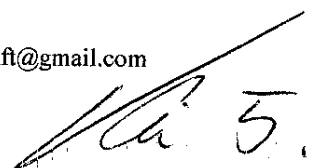
Ra 3.

helyiségek megnevezése	terület, m2	%	figyelembe vett terület, m2
előtér + konyha	10,6	100%	10,6
szoba	18,4	100%	18,4
összesen	29,0		29,0

Adt L.

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	
<u>3. melléklet: A helyszínen készített fényképek</u>	



1. Az értékelés célja és feltételei

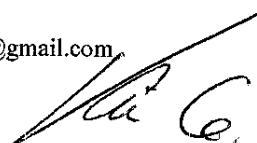
Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E. V.-t, hogy készítsen értékecslést a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 hrsz. sorházi lakásról. Az értékecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

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

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeljük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- A lakást munkatársunk 2022. 07. 06.-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/M 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 autótával.

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

A városrész közlekedési kapcsolata kiváló, akár autótával, 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 főút vonal a háztól messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége viszonylag alacsony.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

A 40 m² területű telek szabályos téglalap alakú, közmű nélküli, jól kihasználható. Az ingatlan egy 13 lakásos sorházi vályogépítésű ingatlan része, amelyből egy 29 m² alapterületű lakást vizsgálunk. Kívülről vakolt színezett, belül festett, meszelt felülettel. A falak vizesednek alulról, valamint beázik a tető egy részen. A tető fa tartószerkezetű égetett tetőcserép fedésű, nincs szigetelve. A nyílászárók régi fa tokozású, sima üvegezésűek. Az ingatlan felújítandó állapotú. Az ingatlannak külön fogyasztásmérője van, villany és víz, de ezek ki vannak kötve jelenleg. A lakásban nincs semmilyen fűtés. A lakást környezeti károsodás éri, jelen állapotában nem lakható.

Az ingatlan helyszínen készített fotóit mellékeljük.

3. Az értékecslés eredménye

3.1. Értékecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált lakóingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 hrsz. sorházi lakást értékelünk, 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 vételárat/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, 2022. Július 06-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/M szám alatti 953/5 Hrsz. 40 m²-es telken elhelyezkedő 29 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

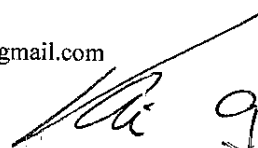
248. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 7. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

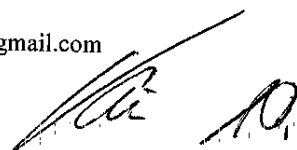
Mellékletek

- 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, 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 2022. 07. 06-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 értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.





Aszfaltos utca



Sorházi lakások



Hátsó lakás



Közös telekrész



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan telekrész



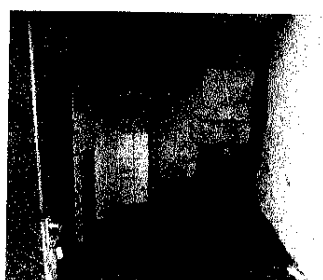
Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan telekrész



Kikötött villany



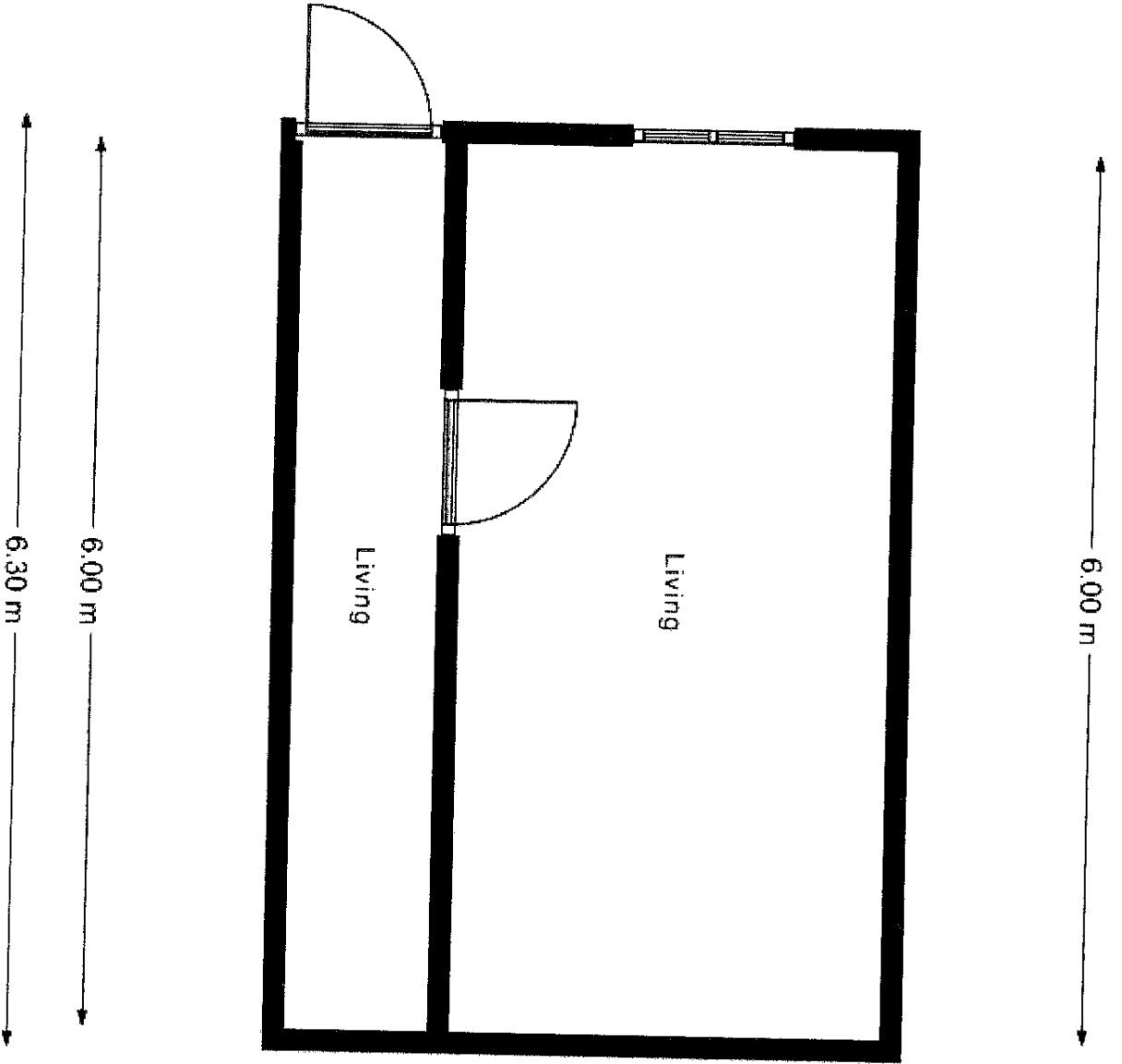
Előtér-konyha-fürdő



Szoba

[Handwritten signature]

0.96 m 2.89 m



0.96 m 2.89 m

4.30 m

Handwritten signature

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/63785/2022

2022.06.22

PÁTY

Szektor : 53

Belterület 953/5 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

I. RÉSZ

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.alaprész adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill.

. Kivett lakóház, udvar

0

40

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34923/1997.05.05

jegyző: - tulajdoni hányad: 0/1 35965/1993.01.01

jegyző: tulajdonba adás 1990:LVV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 35966/1993.03.04

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

jegyző: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

II. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 101/1999.05.12

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 605650/2020.04.03

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása a 4-22/2020. számmal táradékolt vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VT-07

KOB

VT-07

953/32

953/31

953/30

953/29

953/28

953/27

953/16

953/15

953/14

953/13

953/12

953/11

953/10

953/9

953/8

953/7

953/6

953/26

953/25

953/24

953/23

MK

953/4

Handwritten signature

954

953/3

2071. Páty, Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 HRSZ. Sorházi lakás értékbecslése

Értékbecslés: 7824

2022. JÚL. 15.

Ugyintézőre kiadott szervezeti egység: Művelődési és Sportosztály

Ugyintéző: SS. dr. Várnai Tibor

Időpont: 1/6308-9/2022

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty, Rákóczi u. 11/I szám

alatti

953/6 Hrsz. Sorházi lakás

Értékbecsléséről

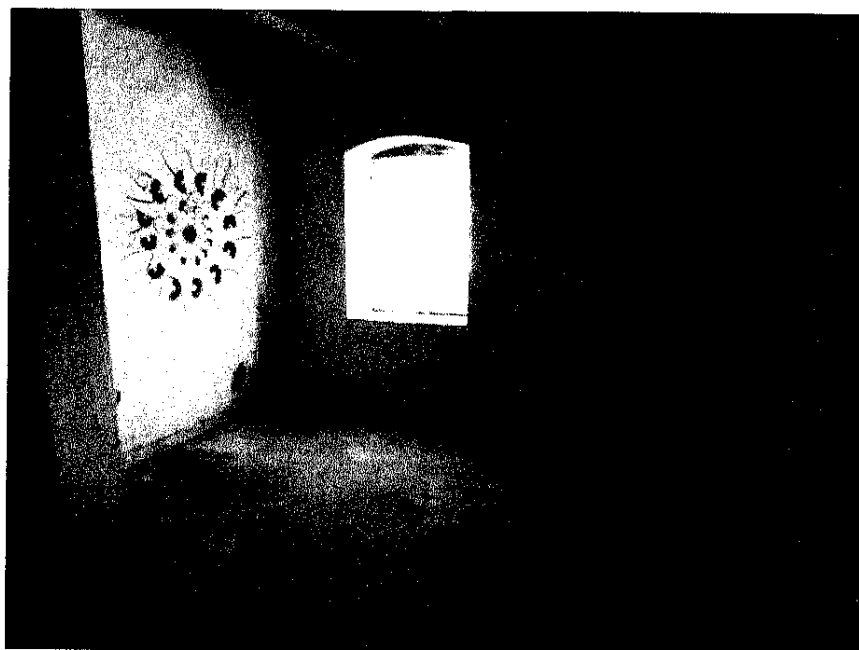
Budapest, 2022. Július

Készítette:

PMIK 1558/2007

Várnai Tibor

VARNAI TIBOR E.V.
2011. Budapest, Jókai u. 29.
Asz: 70997369-1-33
Bsz: 10101425-17461300-01005002
Nyilv.sz: 52551734
Kisadózó



Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E. V. Elkészítette a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 Hrsz. sorházi lakás értékebecslését.

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 értékebecslés 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.

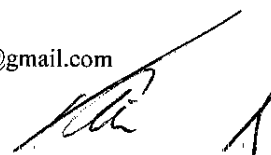
Munkatársunk az ingatlanon 2022. 07. 06-án a tulajdonos (bérlő) jelenlétében helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékebecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 953/6 helyrajzi számú, 193 m²-es telken elhelyezkedő 29 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.

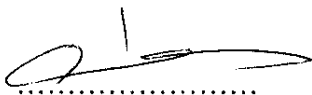
A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2022. Július 06-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 Hrsz. 193 m²-es telken elhelyezkedő 29 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

255. 000.- Ft/ m² áron

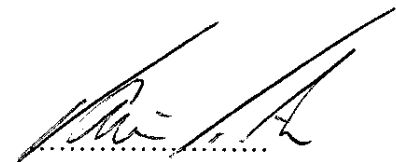
– kerekítve 7. 400. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

Budapest, 2022. Július 06.



Tulajdonos



ingatlanforgalmi szakértő

VÁRNAI TIBOR E.V.
2011 Budapest, Jókai u. 29
Asz: 70997369-1-33
Bsz: 10101425-17461300-01005002
Nyilv.sz: 52551734
Kisadózó

**A Páty, 2071. Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 HRSZ. Sorházi lakás
értéke piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlító szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	házi rész	házi rész	sorház	házi rész	családi ház	ikerházfél
címe	Páty, Rákóczi u. 11/I	Páty, Napfény u.	Páty, Petőfi u.	Páty	Páty, Burgondia u.	Páty, Füzespatak u.
építés éve	1900-as évek eleje	2021	1960-as évek	1960-as évek	1970-es évek	1993
fűtés	Nincs	Hőszivattyú	Gázkazán, vegyestüzelésű	Egyéb, vegyestüzelésű	Gázkazán	Egyéb
épület és lakás műszaki állapota	Felújítandó állapotú	Újszerű	Közepes állapotú	Közepes állapotú	Átlagos állapotú, 1950 körül	Közepes állapotú
Építés módja	Rakott kő, vályog	Beton, téglá	Tégla	Vegyes falazat	Tégla	Tégla
Telek területe, m ²	193	375	1 158	150	245	413
Ingatlan területe, m ²	29	146	70	80	116	276
Ajánlati ár		109 900 000	59 000 000	31 500 000	66 200 000	94 900 000
Az ajánlat ideje		2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év	2022.III.n.év
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m ²		753 000	843 000	394 000	571 000	344 000
Értékbecslés		Azonosító: 32198684	Azonosító: 32683843	Azonosító: 32229955	Azonosító: 32413241	Azonosító: 32779797
(1) Az ingatlan nagysága		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
(2) Épület elhelyezkedése		nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
(3) Épületen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(4) Használhatóság, funkcionálitás		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(5) Befoglaló épület műszaki tartalma és állapota		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
(7) Építészeti érték, panoráma, kerthelyzet, extrák		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
(8) Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat
(9) Ajánlati eladás ideje		jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi	jelenlegi
A korrekció mértéke összesen		0,32	0,36	0,56	0,44	0,77
Korrigált egységárak, Ft/m ²		237 000	300 000	219 000	254 000	266 000
Átlagszámításhoz használt súlyok		20%	20%	20%	20%	20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m²		255 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		7 400 000				

VÁRNAI TIBOR E.V.
2011 Budakalászi, Jókai u. 29
Asz: 70997369-1-33
Bsz: 10101425-17461300-0100500
Nyilv.sz: 52551734
Kisadózó


[Handwritten signature] 3.

helyiségek megnevezése	terület, m2	%	figyelembe vett terület, m2
előtér + konyha	10,6	100%	10,6
szoba	18,4	100%	18,4
<i>összesen</i>	<i>29,0</i>		<i>29,0</i>

K. L.

Tartalomjegyzék

1. AZ ÉRTÉKELÉS 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

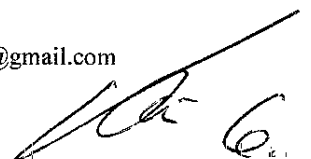
Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E. V.-t, hogy készítsen értékelést a 2071. Páty, Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 hrsz. sorházi lakásról. Az értékelés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

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

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- A lakást munkatársunk 2022. 07. 06.-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 bérelő 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/I 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 autótával.

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

A városrész közlekedési kapcsolata kiváló, akár autótával, 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.

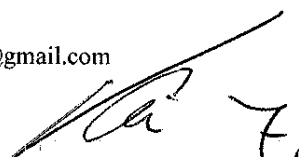
A környék aszfaltozott utcás, összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom 1-2 km körzetben rendelkezésre 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 193 m² területű telek szabályos téglalap alakú, közmű nélküli, jól kihasználható. Az ingatlan egy 13 lakásos sorházi vályogépítésű ingatlan része, amelyből egy 29 m² alapterületű lakást vizsgálunk. Kívülről vakolt színezett, belül festett, meszelt felülettel. A falak vízesednek alulról, valamint beázik a tető egy részen. A tető fa tartószerkezetű égetett tetőcserép fedésű, nincs szigetelve. A nyílászárók régi fa tokozású, sima üvegezésűek. Az ingatlan felújítandó állapotú. A lakás bejáratát lefalazták a régi bérlők, mivel közösen használták a mellette lévő lakással, így elegendő volt nekik egy bejárat. Az ingatlannak külön fogyasztásmérője van, villany és víz, de ezek ki vannak kötve jelenleg. A lakásban nincs semmilyen fűtés. A lakást környezeti károsodás éri, jelen állapotában nem lakható.

Az ingatlan helyszínén készített fotóit mellékeljük.



3. Az értékebecslés eredménye

3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált lakóingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 hrsz. sorházi lakást értékelünk, 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 vételár/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, 2022. Július 06-i érvénnyel a 2071. Rákóczi u. 11/I szám alatti 953/6 Hrsz. 193 m²-es telken elhelyezkedő 29 m² alapterületű, sorházi, rakott kő és vályog felépítményű lakás értékét

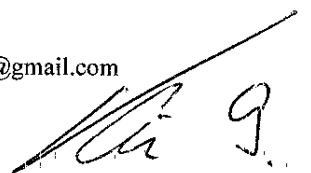
255. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 7. 400. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

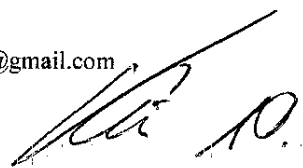
Mellékletek

- 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, 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 2022. 07. 06-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 értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

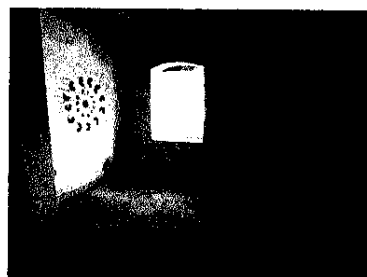




Aszfaltos utca



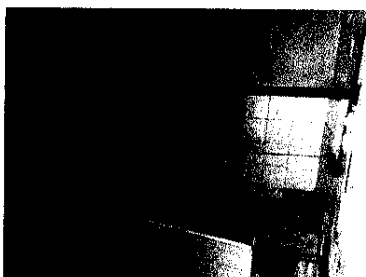
Sorházi lakások



Szoba



Szoba



Fürdőszoba

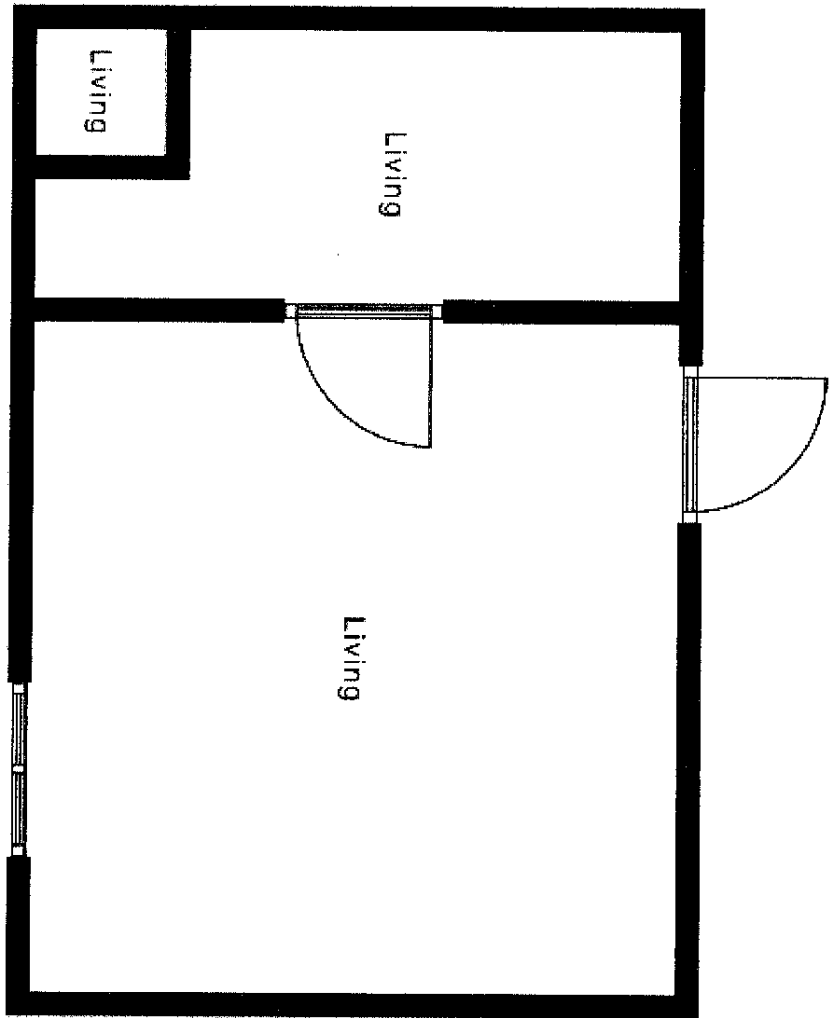


Fürdőszoba

Handwritten signature

0.81 m 3.04 m

1.68 m 4.17 m



0.79 m 0.74 m 4.17 m

6.30 m

4.00 m

4.30 m

Handwritten signature

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelési szám: 30905/63787/2022

2022.06.22

PÁTY

Szektor: 53

Belterület 953/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatai
ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv.
ha m2 k.fíll

. Kivett lakóház, udvar

0
II. RÉSZ

193 0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35966/1993.03.04

jegyző - tulajdoni hányad: 0/1 35965/1993.01.01

jegyző - tulajdoni hányad: 0/1 34923/1997.05.05

jegyző: tulajdonbaadás 1990: LKV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 35966/1993.03.04

jegyző: tulajdonos

név: PÁTY KOSSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kemény Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 101/1999.05.12

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 605650/2020.04.03

Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása a 4-22/2020. számmal záradékoltt vázraja alapján.

Et a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VT-0-17

KOBI

953/32

953/31

953/30

953/29

953/28

953/27

953/16

953/15

953/14

953/13

953/12

953/11

953/10

953/9

953/8

953/7

953/6

953/26

953/25

953/24

953/23

953/22

953/21

953/20

953/19

953/18

953/17

953/16

953/15

953/14

953/13

953/12

953/11

953/10

953/9

953/8

953/7

953/6

953/5

953/4

953/3

953/2

953/1

VT-0-17

MK

953/4

954

14.14