

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty, Kossuth u. 24

Szám alatti,

120 Hrsz. családi ház

Értékebecsléséről

Budapest, 2025. március

PMIK 1558/2007

Készítette:

Várnai Tibor



Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, Kossuth u. 24 szám alatti ház értékbecslését.

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

Az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint:

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

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

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

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

Munkatársunk az ingatlanon 2025. 03. 14-én a tulajdonos jelenlétében helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékbecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 120 helyrajzi számú, 121 m² ház és a hozzá tartozó 2443 m² telek bejegyzett tulajdonosa,

Tulajdoni lap szerint

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

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

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a ház 1940-es években épült. A ház 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, 2025. március 14.-i érvénnyel a 2071. Páty, Kossuth u. 24 szám alatti 121 m² ház és a hozzá tartozó 2443 m² telek értékét

663. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 80. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és az ÁFA összegét tartalmazza.

Budapest, 2025. március 16.

.....

Tulajdonos

.....

ingatlanforgalmi szakértő

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	
<u>3. melléklet: A helyszínen készített fényképek</u>	
<u>4. melléklet: Tulajdoni lap</u>	

1.

Az értékelés célja és feltételei

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E.V.-t, hogy készítsen értékebecslést a 2071. Páty, Kossuth u. 24 szám alatti ingatlanról. Az értékebecslés 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 alaprajzot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- A házat munkatársunk 2025. 03. 14-én megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott információkat egyaránt figyelembe vettük.

Az ingatlan valós piaci értékének megállapításakor azt tudjuk, hogy az ingatlan

Tehermentes és forgalomképes.

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

2. Az ingatlan és környezete

2.1. Az ingatlan környezete

Az értékelendő lakóingatlan **2071. Páty, Kossuth u. 24 szám alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, sík terepen, kertvárosi részen, fekszik.** Az autótút az ingatlantól nem messze található. Az ingatlan a központban fekszik.

A környék lakóházas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. A Kossuth u. közvetlen a főútról a Torbágyi útról nyílik, aszfaltozott út. Kertvárosi és kétirányú utca, az átmenő forgalom jelentős, az utcában vegyes építésű lakó és szolgáltató házakat lehet találni.

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

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

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

A magas átmenő forgalmú főútvonal a háztól nem messze helyezkedik el, de a zajterhelés és a levegő szennyezettsége vidéki viszonylatban átlagos.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

Az ingatlant utcafronton betontérdfalu fakerítés és autóbeálló kapu, a telek többi részén a ház fala és vagy drótkerítés határolja. A 2443 m² területű telek 2 db szabályos téglalap alakból áll, összközműves, jól kihasználható. A telken található 121 m² össz alapterületű ház és melléképület az 1940-es években rakott kő sávalapra épült szilikát és kisméretű téglafalmenő falazattal. A ház felújítandó állapotú, a tető fa tartószerkezetű pala fedésű, szigetetlen, a földem fa gerendás, a mennyezet nádszerkezetű, vakolt felületű. A belső válaszfal téglafal szerkezetű. A külső felület vakolt, festett, a belső falazat vakolt, festett felületű. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek. A fűtést cserépkályha adta, de jelenleg felújítás alatt van a ház, így se fűtés, sem pedig padlóburkolat nincs. Az ingatlannak külön fogyasztásmérője van, villany, víz és gáz. A telek hatalmas telekkel rendelkezik.

A ház helyszínen készített fotóit mellékeljük. A ház helyiségeiről készített kimutatást a mellékelt táblázat tartalmazza.

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 Kossuth u. 24 szám alatti házat 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, 2025. március 14.-i érvénnyel a 2071. Páty, Kossuth u. 24 szám alatti 121 m² ház és a hozzá tartozó 2443 m² telek értékét

663. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 80. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és az ÁFA összegét tartalmazza.

Mellékletek

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: A helyszínen készített fényképek**
- 3. melléklet: Alaprajz**
- 4. melléklet: Tulajdoni lap**

Vállalások és korlátozó feltételek

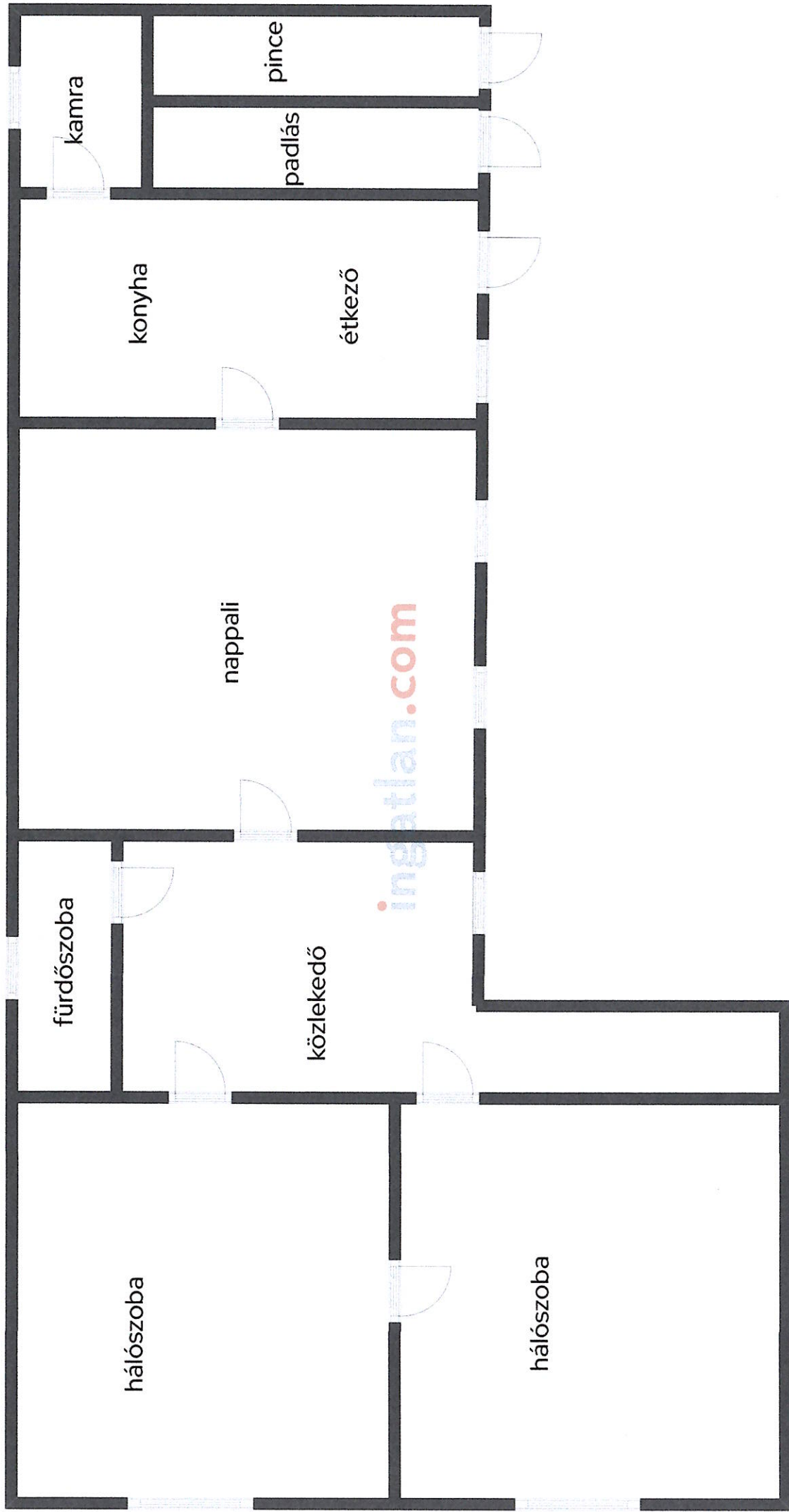
1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, ha csak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2025. 03. 14-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 értékebecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

A Páty, 2071. Kossuth u. 24 szám alatti 120 HRSZ. Családiház és telek
értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe építés éve fűtés épület és lakás műszaki állapota Telek terület, m ² Alapterület, m ² Kömfokozat Ajánlati ár Az ajánlat beazonosítása Fajlagos egységár, Ft/m ²	családi ház Páty, Kossuth u. 24 1946 egyéb felújítandó állapotú 2443 121 komfortos	családi ház Páty, Benedek Elek u. 1960 kombi cirkó közepes állapotú 798 180 duplakomfortos 92 000 000 2025.I.n.év Ingatlan.com 511 000	családi ház Páty 2000 körül gázkazán átlagos állapotú 1 971 237 összskomfortos 179 500 000 2025.I.n.év Ingatlan.com 757 000	családi ház Páty 1980-as évek gázkazán átlagos állapotú 1 410 230 összskomfortos 145 000 000 2025.I.n.év Ingatlan.com 630 000	családi ház Páty, Cseresznyés u. 1990-es évek vegyszűrésű felújítandó állapotú 590 80 komfortos 65 000 000 2025.I.n.év Ingatlan.com 813 000	családi ház Páty 1950-es évek gázkazán felújítandó állapotú 1 371 135 összskomfortos 54 900 000 2025.I.n.év Ingatlan.com 407 000
Azonosító: 34386261		Azonosító: 34407068		Azonosító: 34060006		Azonosító: 34569317
Értékbefolyásoló tényezők		mérték		mérték		mérték
(1) Az ingatlan nagysága		megtérzés		megtérzés		megtérzés
(2) Épület elhelyezkedése		1,00		1,10		1,00
(3) Épületen belüli elhelyezkedés		1,10		1,00		1,10
(4) Használati mód, funkcionálitás		1,00		1,00		1,00
(5) Befoglaló épület műszaki tartalmú és állapota		1,00		0,95		1,00
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota		1,00		0,95		1,00
(7) Építészeti érték, panordina, kertkapcsolat, extrák		1,25		1,15		1,15
(8) Ajánlat vagy eladási ár		0,90		0,90		0,90
(9) Ajánlati előadás ideje		1,00		1,00		1,00
A korrekció mértéke összesen		1,24		1,03		1,14
Korrigált egységárak, Ft/m ²		632 000		647 000		463 000
Adószámításához használt súlyok		20%		20%		20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		663 000		905 000		463 000
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		80 200 000		20%		20%

helyiségek megnevezése	terület, m2	%	figyelembe vett terület, m2
szoba1	22,0	100%	22,0
szoba2	22,0	100%	22,0
közlekedő	13,2	100%	13,2
fürdőszoba	5,0	100%	5,0
szoba3	22,5	100%	22,5
konyha	14,0	100%	14,0
kamra	5,3	100%	5,3
pince	24,0	40%	9,6
műhely	24,5	30%	7,4
<i>összesen</i>	<i>152,5</i>		<i>121,0</i>





Kossuth utca



Vizsgált ingatlan



Bejárat



Hátsó telek



Kert felőli nézet



Melléképület



Oldalnézet



Pince



Előszoba



Szoba1



Konyha



Szoba1



Fürdőszoba



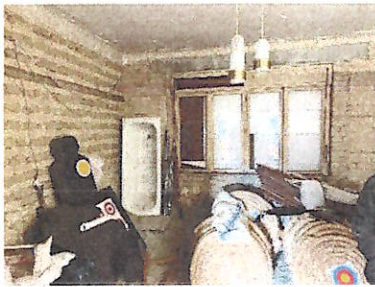
Tároló



Közlekedő



Előtér



Szoba2



Szoba3