

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty, Kossuth u. 38

Szám alatti,

106 Hrsz. családi ház

Értékbecsléséről

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. 38 szám alatti ház értékebecslését.

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 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 2025. 03. 14-én a tulajdonos 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 106 helyrajzi számú, 81 m² ház és a hozzá tartozó 1048 m² telek bejegyzett tulajdonosa,

Tulajdoni lap szerint

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Az értékecslés 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 1950-es évek végén épült, 2011-ben felújították. A ház egyedi alaprajzi elrendezésű, a beépített műszaki tartalom szempontjából jó 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. 38 szám alatti 81 m² ház és a hozzá tartozó 1048 m² telek értékét

868. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 70. 300. 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 ÉRTÉKEKÉLÉS 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	8
3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	8
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke	8
MELLÉKLETEK	9
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Ingatlan alaprajza	
3. melléklet: A helyszínen készített fényképek	
4. melléklet: Tulajdoni lap	

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. 38 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 ismételtelen 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. 38 szám alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, sík terepen, kertvárosi részen, fekszik.** Az autót az ingatlantól nem messze található. Az ingatlan a központban fekszik.

A környék lakóházas beépítésű, a környező házak vegyes állapotúak. A Kossuth Lajos 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 drótkerítés és autóbeálló kapu, a telek hosszanti irányában részben a ház fala a többi oldalon és részen hullámlemez és vagy drótkerítés határolja. Az 1048 m² területű telek hosszanti téglalap alakú, összközműves, jól kihasználható. A telken található 81 m² össz alapterületű ház az 1950-es évek végén rakott kő sávalapra épült szilikát és kisméretű téglá felmenő falazattal, majd 2011-ben felújították. A ház jó állapotú, a tető fa tartószerkezetű égetett tetőcserép fedésű, szigeteletlen, a födem fa gerendás, a mennyezet nádszerkezetű, vakolt felületű. A belső válaszfal téglá szerkezetű. A külső felület szigetelt, vakolt, festett, a belső falazat vakolt, festett felületű. A nyílászárók újabb fa szerkezetűek, azonban a bejárati ajtók műanyag szerkezetűek. A fűtést kombi gázkazán szolgáltatja, radiátorokon adja le a meleget, de egy fatüzelésű kályha is be van állítva, ha kéne. A meleg vizet is kombi kazán szolgáltatja. Az ingatlannak külön fogyasztásmérője van, villany, víz és gáz. A telek végében egy nagyobb kertrész található.

A ház helyszínen készített fotóit mellékeljük. A ház helyiségeiről készített kimutatást az alábbi 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. 38 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. 38 szám alatti 81 m² ház és a hozzá tartozó 1048 m² telek értékét

868. 000.- Ft/ m² áron

– kerekítve 70. 300. 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, 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 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 értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

A Páty, 2071. Kossuth u. 38 szám alatti 106 HRSZ. Csalátház és telek
értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

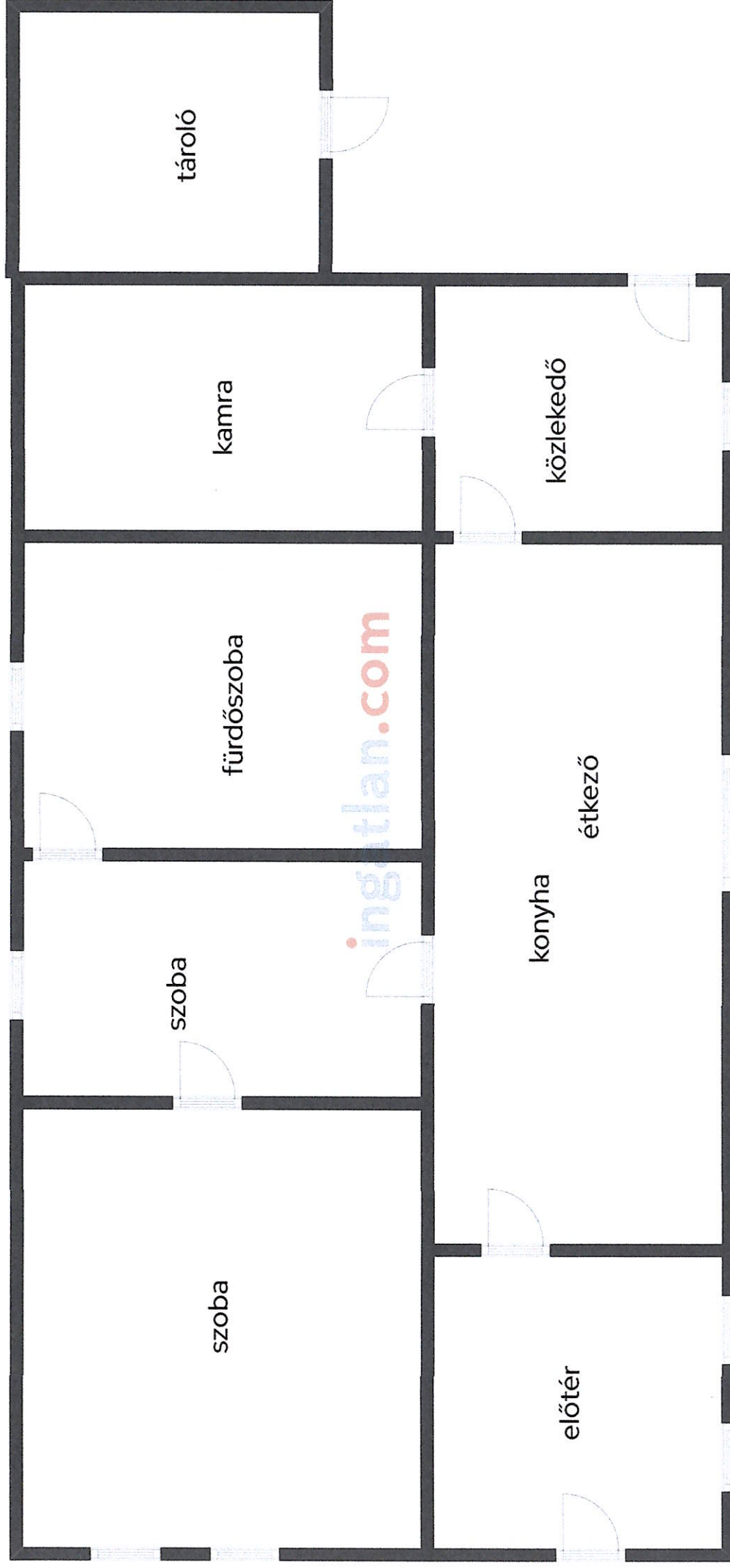
Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	
címe	Páty, Kossuth u. 38	Páty, Kökörtcsin u. 2017	Páty, központ 2011	Páty, Ófal. 2001	Páty, Mézeshegy 1990-es évek	
építés éve	1950-es évek, 2011	2017	2011	2001	1990-es évek	
fűtés	kombi cirkó	kombi cirkó	kombi cirkó	gázkazán	elektromos	
épület és lakás műszaki állapota	jó állapotú	újserű	jó állapotú	felújított	közepes állapotú	
Telek értéke, m2	1048	780	400	1 050	800	
Alapterület, m ²	81	123	110	130	51	
Komfortfokozat	összkomfortos	duplakomfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos	
Ajánlati ár	149 900 000	149 900 000	87 900 000	115 000 000	45 500 000	
Az ajánlat ideje	2025.l.n.év	2025.l.n.év	2025.l.n.év	2025.l.n.év	2025.l.n.év	
Az ajánlat beazonosítása	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	
Fajlagos egységár, Ft/m ²	1 219 000	799 000	885 000	892 000	813 000	
Azonosító: 34445621	Azonosító: 34333483	Azonosító: 34644697	Azonosító: 34579764	Azonosító: 34369695		
Értékelési módszer	megnevezés	megnevezés	megnevezés	megnevezés	megnevezés	
(1) Az ingatlan megnevezése	megvétel	használt	megvétel	megvétel	használt	
(2) épület elhelyezkedése	használt	használt	használt	használt	használt	
(3) épületen belüli elhelyezkedés	használt	használt	használt	használt	használt	
(4) használhatóság, funkcionálitás	használt	használt	használt	használt	használt	
(5) helyszíni épület műszaki tartalma és állapota	használt	használt	használt	használt	használt	
(6) lakás műszaki tartalma és állapota	használt	használt	használt	használt	használt	
(7) építészeti érték, panoráma, kerthelyzet, exotika	használt	használt	használt	használt	használt	
(8) ajánlati vagy eladási ár	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
(9) ajánlati érték, juttatás	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
A korrekciós mérték átlagán	0,80	0,97	0,95	1,03	1,03	
Korrigált egységárak, Ft/m ²	970 000	777 000	836 000	918 000	837 000	
Átlagszámítások, használt súlyok	20%	20%	20%	20%	20%	
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²	868 000					
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft	70 300 000					

A Páty, 2071. Kossuth u. 38 szám alatti 106 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 értéke, m2 Alapterület, m ² Komfortfokozat Ajánlati ár Az ajánlat ideje Az ajánlat beazonosítása Fajlagos egységár, Ft/m ²	családi ház Páty, Kosuth u. 38 1950-es évek, 2011 kombi cirkó jó állapotú 1048 81 összkomfortos	családi ház Páty, Kőkörcsin u. 2017 kombi cirkó újserű 780 123 duplakomfortos 149 900 000 2025.1.n.év Ingatlan.com 1 219 000	családi ház Páty, központ 2011 kombi cirkó jó állapotú 400 110 összkomfortos 87 900 000 2025.1.n.év Ingatlan.com 799 000	családi ház Páty, Ótalu. 2001 gázkazán felújított 1 050 130 összkomfortos 115 000 000 2025.1.n.év Ingatlan.com 885 000	családi ház Páty, Mézeshegy 1990-es évek elektromos közepes állapotú 800 51 komfortos 45 500 000 2025.1.n.év Ingatlan.com 892 000	családi ház Páty, Cserecsy u. 1950-es évek gázkazán felújítandó 590 80 komfortos 65 000 000 2025.1.n.év Ingatlan.com 813 000
Értékbecslési táblázat		Azonosító: 34445621	Azonosító: 34333483	Azonosító: 34644697	Azonosító: 34579764	Azonosító: 34469695
(1) Az ingatlan nagysága	nagyság	1,05	használt 1,00	nagyság 1,05	használt 1,00	használt 1,00
(2) Épület elhelyezkedése	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00
(3) Épületen belüli elhelyezkedés	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00
(4) Használatosság, funkcionálitás	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00
(5) Helyjelölő épület műszaki tartalma és állapota	kedvező 0,90	használt 1,00	használt 1,00	kedvező 1,00	használt 1,10	kedvező 1,10
(6) Lakás műszaki tartalma és állapota	kedvező 0,90	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	használt 1,00	kedvező 1,00
(7) Építési érték, panonoma, kapcsolódási csatlakozások	kedvező 1,04	kedvező 1,08	kedvező 1,08	használt 1,00	használt 1,04	használt 1,04
(8) Ajánlati vagy eladási ár	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90	ajánlat 0,90
(9) Ajánlati érték	ajánlat 1,00	ajánlat 1,00	ajánlat 1,00	ajánlat 1,00	ajánlat 1,00	ajánlat 1,00
(10) Ajánlati érték és ár	ajánlat 0,80	ajánlat 0,97	ajánlat 0,95	ajánlat 1,03	ajánlat 1,03	ajánlat 1,03
1. korrekció mértéke összesen						
Korrigált egységárak, Ft/m ²		970 000 20%	777 000 20%	836 000 20%	918 000 20%	837 000 20%
Aldagszámítások, használt súlyok						
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²						
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft						

helyiségek megnevezése	terület, m2	%	figyelembe vett terület, m2
előtér	9,6	100%	9,6
étkező-konyha	13,2	100%	13,2
közlekedő	5,6	100%	5,6
kamra	6,5	100%	6,5
fürdőszoba	4,5	100%	4,5
szoba1	14,4	100%	14,4
szoba2	22,5	100%	22,5
fészer	14,7	30%	4,4
összesen	91,0		80,7





Kossuth utca



Vizsgált ingatlan



Oldalnézet



Bejárat felőli nézet



Kert felőli nézet



Hátsó nézet



Kert



Előszoba



Konyha-étkező



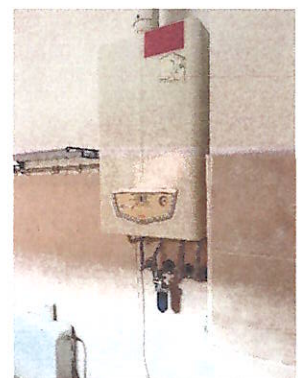
Szoba1



Szoba2



Fürdőszoba



Gázkazán



Kert felőli bejárat



Kamra



Fészer