

SZAKVÉLEMÉNY
a
2071. Páty, Kossuth utca
105 Hrsz. alatti
Belterületi telekrész
Értékbecsléséről

Budapest, 2025. március

Készítette: **Várnai Tibor**

PMIK 1558/2007



Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, Kossuth utca 105 hrsz.-alatti 355 m²-es belterületi telekrész 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 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 értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

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

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

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a megbízó elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 105 helyrajzi számú, 1421 m²-es belterületi, telek bejegyzett tulajdonosai,

6/8 Tulajdoni arányban

- Székely Zsolt

2/8 Tulajdoni arányban

- Jutasiné Díós Berta

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Az értékecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a telek tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan korlátlanul forgalomképes, szabadon eladható.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan egy lakóingatlan kertjének hátsó részén található és üres. Az ingatlanon nincs közmű. A piaci érték megállapításánál tudjuk, hogy a terület nehezen megközelíthető és korlátozottan használható.

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 utca 105 hrsz. belterületi, telek 355 m2 területének értékét

– 14. 000.- Ft/ m2 áron kerekítve

5. 000. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

Budakalász, 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	7
3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke	7
MELLÉKLETEK	8
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
<u>2. melléklet: A helyszínen készített fényképek</u>	
3. melléklet: Tulajdoni lap	

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, Kossuth utca 105 hrsz. 355 m²-es belterületi telekrészről. 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 egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant 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.
- A tulajdonos nyilatkozata szerint az ingatlant tartós vagy eseti 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

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő autópálya (M1) mentén helyezkedik el. Az értékelendő ingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, *2071. Páty, Kossuth utca felől a Kincsem közön megközelíthető. Az ingatlan Páty belterületén, sík terepen fekszik.*

A környéken lakóépületek és szolgáltató házak találhatók. Az ingatlan korlátozottan megközelíteni. Átmenő forgalom nincs.

A városrész közlekedési kapcsolata jónak mondható, autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

A környék nagy részben aszfaltozott burkolatú és intézményi infrastruktúrája jó.

A magas átmenő forgalmú főútvonal a telektől messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége alacsony.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

A vizsgált ingatlan üres, közmű nélküli. Az 1421 m² területből vizsgált 355 m² területű telekrész egy magántulajdonú ingatlan hátsó szakasza teljes szélességben. A telekrész megközelítése nehézkes, csak gyalog lehet.

Az ingatlan helyszínen készített fotóit mellékeljük.

3. Az értékezés eredménye

3.1. Értékezés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő Kossuth utca 105 hrsz. alatti vizsgált 355 m²-es telekrészt értékeltünk, a hasonló adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m² területet 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, 2025. március 14.-i érvénnyel a 2071. Páty, Kossuth utca 105 hrsz. belterületi, telek 355 m² területének értékét

– 14. 000.- Ft/ m² áron kerekítve

5. 000. 000.- Ft-ra becsüljük.

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

Mellékletek

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: A helyszínen készített fényképek**
- 3. 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 értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

A 2071. Páty, Kossuth utca 105 Hrsz. alatti Belterületi telekrész
értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelte ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe telek besorolása, állapota Alapterület, m ² Ajánlati ár Az ajánlat ideje Az ajánlat beazonosítása Fajlagos egységár, Ft/m ²	Telek rész Páty, Kossuth u. 105 hrsz. Belterület, Üres, nincs közút 355	Telek, 35 % beép. Páty, Központ Belterület, Üres, közút nélkül 1 212 43 900 000 2025.l.n.év Ingatlan.com 36 000	Telek, VIO01-es övezeti Páty, Központ Belterület, Üres, részben közműves 1 531 39 900 000 2025.l.n.év Ingatlan.com 26 000	Telek, 35 % beép. Páty, belterület Belterület, Üres, részben közműves 1 600 58 000 000 2025.l.n.év Ingatlan.com 36 000	Telek, 40 % beép. Páty, Bocskai u. Üres, összközműves 1 400 50 000 000 2025.l.n.év Ingatlan.com 36 000	Telek 25 % beép. Páty Üres, összközműves 900 35 500 000 2025.l.n.év Ingatlan.com 39 000
Azonosító: 34114551		Azonosító: 33465413		Azonosító: 34622651		Azonosító: 34646257
Azonosító: 34358249		Azonosító: 34646257		Azonosító: 34358249		
Értékbepótlásoló tényezők		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés
(1) Az ingatlan nagysága		Kisebbsé	0,90	Kisebbsé	0,90	Kisebbsé
(2) Telek elhelyezkedése		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(3) Megközelíthetőség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(4) Használhatóság, funkcionálitás		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb
(5) Műszaki tartalom és állapot		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb
(6) Környezeti érték		hasonló	1,00	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb
(7) Építészeti érték, panoráma, kerttervezés, exotika		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(8) Ajánlati vagy eladási ár		ajánlat	0,90	ajánlat	0,90	ajánlat
(9) Ajánlati előtér térf. A korrekció mértéke összesen		jelenlegi	0,90	jelenlegi	1,00	jelenlegi
Korrigált egységárak, Ft/m ²		17 000	10 000	15 000	13 000	15 000
Átlagszámításokhoz használt súlyok		20%	20%	20%	20%	20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		14 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		5 000 000				



Kossuth utca



Vizsgált telek



Vizsgált telek



Vizsgált telek

