

**SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**2071. Páty, 0109/46 Hrsz.**

**10099 m<sup>2</sup>-es**

**Átminősítés alatti**

**Földterület Értékecléséről**

**Budapest, 2021. Április**

**Készítette: Várnai Tibor**

**PMIK 1558/2007**



## Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

### Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, 0109/46 Hrsz. 10099 m2-es külterületi, átminősítés alatti földterület 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 2021. 04. 10-én a tulajdonos megbízásából 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 0109/46 helyrajzi számú, 10099 m2 külterületi kivett szántó bejegyzett tulajdonosa,

Tulajdoni lap nem állt a rendelkezésünkre.

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 nincs lekerítve és üres. Az ingatlanon nincs közmű. A terület felminősítése folyamatban van.

**A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.**

**A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2021. április 10.-i érvénnyel a 2071. Páty 0109/46 Hrsz. 10099 m2-es külterületi, átminősítés alatti földterület értékét**

**– 2. 200.- Ft/ m2 áron kerekítve**

**22. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak.**

Budapest, 2021. Április 13.

.....

Tulajdonos

.....

ingatlanforgalmi szakértő

## Tartalomjegyzék

<b>1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Az ingatlan környezete .....	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása .....	6
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke .....	7
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>8</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	

## 1. Az értékelés célja és feltételei

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E.V-t, hogy készítsen értékeclést a 2071. Páty, 0109/46 Hrsz. 10099 m<sup>2</sup>-es külterületi, átminősítés alatti földterületről. Az értékeclés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

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

- Az ingatlan jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltek.
- A munka elvégzéséhez szükséges információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztek, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlan munkatársunk 2021. 04. 10.-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 ingatlan 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, 0109/46 Hrsz.** alatt.

A környéken új építésű kereskedelmi területek, üres telkek és szántók találhatóak. Az ingatlant földúton lehet megközelíteni. Átmenő forgalom nincs.

A városrész közlekedési kapcsolata rossz, csak autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

A környék föld utas és intézményi infrastruktúrája jónak mondható.

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

### **2.2. Az ingatlan részletes leírása**

Az ingatlan nincs körbe kerítve. Az 10099 m<sup>2</sup> területű ingatlan szabálytalan téglalap alakú, jelenleg folyik a terület besorolási átminősítése. Ez a terület ezidáig kivett külterületi szántó volt, korlátozott használati lehetőséggel. A környezetében több földrészletet is átminősítettek, kereskedelmi és ipar jellegű területre. Az ingatlan nem közvetlen utca kapcsolatos és nem is szolgalmi utas. A terület a Torbágyi útról közelíthető meg.

### 3. Az értékbecslés eredménye

#### 3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő 0109/46 hrsz. alatti 10099 m<sup>2</sup>-es átminősítés alatti területet értékeltünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztünk kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> területet 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, 2021. április 10.-i érvénnyel a 2071. Páty 0109/46 Hrsz. 10099 m<sup>2</sup>-es külterületi, átminősítés alatti földterület értékét**

**– 2. 200.- Ft/ m<sup>2</sup> áron kerekítve**

**22. 200. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak.**

## **Mellékletek**

### **1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**



### 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 2021. 04. 10-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.