



**Pátka Község  
Önkormányzata**

Polgármesteri Hivatal <igazgatas@patka.hu>

## Elkészült Értékbecslés: HRSZ 444-445-448-449-452-453-456-457

1 üzenet

**Gábor** <gszanto@fivosz.hu>

2021. május 6. 8:09

Címzett: Polgármesteri Hivatal <igazgatas@patka.hu>

Tisztelt Nagy Dániel Polgármester Úr!

Mellékelten küldöm az elkészült értékbecslést.

Kérem nézze át, ha minden megfelelő, véglegesítjük-nyomtatatom- hitelesítem, és beviszem személyesen.

Köszönettel:

### Szántó Gábor

Becslés.com Vagyonértékelő Kft.

Ingtalan Értékbecslési Szakértő

Phone: 0036 70/361-3330

Office: +36 22/514-100

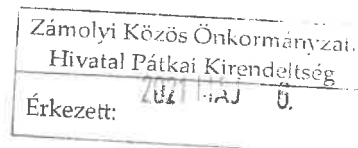
Mail: info@becsles.com

Web: www.becsles.com

### Gondoljon a környezetre, mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt!

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az Üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.



### 6 melléklet

**04031.pdf**  
1628K

**borító.pdf**  
842K

**04031.pdf**  
1628K

**borító.pdf**  
842K

**jegyzék.pdf**

Zámolyi Közös Önkormányzati Hivatal Pátkai Kirendeltsége	
Érkezett: 2021. MÁJ 6.	
Ügyiratszám: P/180-8/2021	
Előírat:	Ügyintéző: D.K.U.

2021. 05. 06.

Pátka Község Önkormányzata Mail - Elkészült Értébecslés: HRSZ 444-445-448-449-452-453-456-457

444K

 **képek.pdf**  
521K

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízó adatai:

Név: Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.)

### Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becsles.com Vagyonértékelő Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

### A megbízás tárgya:

Összevont ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8092 Pátka, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-452.-453.-456.- és a 457 HRSZ-ú ingatlanokról.

### Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlanok értékének megállapításához.

### Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

### Megbízási hivatkozási szám:

2021/04/031.

**A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-  
452.-453.-456.-és a 457 HRSZ-ú ingatlanok összevont forgalmi  
értéke:**

**12.257.000.- Ft, azaz**

**tizenkettőmillió kettőszázötvenhétezer forint, ill.**

**34.047 EUR\***

**\*= 1 EUR = 360 Ft**

### A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2021. április 27.

### Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállításától számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....  
Szántó Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2021.04.27.-én 9:40-10:10ig** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórási minta kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

**A helyszíni szemle alatt jelenlévők:**

	<b>Név</b>	<b>Titulus</b>
<b>1.</b>	<b>Szántó Gábor</b>	<b>Értékbecslő</b>
<b>2.</b>	<b>Nagy Dániel</b>	<b>Megrendelő képviselésében eljáró</b>
<b>3.</b>	-	-
<b>4.</b>	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

## AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **444**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 445

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett hasznélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 448

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **449**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható



## (ingatlan értékeléshez)

**Helyszíni szemle:**

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 452

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

**Bejegyzett haszonélvező:**

Nincsen bejegyzett jogosultság

**Bejegyzett jogok:**

Bejegyzett jogok

Vezetékjog a Snooth Consulting Kft. részére.

**Hasznosítás jelenlegi formája:**

**Kivett beépítetlen terület**

**Az ingatlan fekvése:**

**Belterület**

**Egyéb:**

**a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható**

## (ingatlan értékeléshez)

**Helyszíni szemle:**

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 453

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

**Bejegyzett haszonélvező:**

Nincsen bejegyzett jogosultság

**Bejegyzett jogok:**

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

**Hasznosítás jelenlegi formája:**

**Kivett beépítetlen terület**

**Az ingatlan fekvése:**

**Belterület**

**Egyéb:**

**a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható**

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 456

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 457

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	1910 m <sup>2</sup> + 1910 m <sup>2</sup> + 1910 m <sup>2</sup> + 1911 m <sup>2</sup> + 1911 m <sup>2</sup> + 1910 m <sup>2</sup> + 1911 m <sup>2</sup> + 1910 m <sup>2</sup> = összesen értékelt terület: 15.283 m <sup>2</sup>					
Övezeti besorolása	<b>belterület</b>		külterület		zártkert	
Formája:	<b>Téglalap alakú</b>					
Beépítettsége:	ikerház	<b>Szabadon állóan beépíthető</b>		Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központközeli		központtól távol fekvő	<b>településszéli</b>	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		autóbusszal		<b>személygépkocsival</b>	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	<b>hengerelt kavics</b>	<b>makadám</b>	<b>aszfaltozott</b>	
Környező ingatlanok jellege	<b>Mezőgazdasági jellegű ingatlanok/ családi házak</b>					
Telek tájolása, lejtés viszonya	<b>sík domborzat</b>					
Kerítés anyaga:	<b>Nincs</b>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételes	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-					
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<b>nincs</b>	
A telek általános megítélése	<b>Átlagos nagyságú, üres fejlesztési telkek</b>					
Környezeti ártalom, szennyezettség	-					
Egyéb felszerelés	Ásott kút	Fúrt kút		Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	<b>Nem</b>		Részben	Igen		

## Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

Nincsen felépítmény

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
Nincsen felépítmény				
-	0,00 m2	0,00 m2	-	-
<b>Összesen redukált alapterület: 0,00 m2 - nincsen felépítmény</b>				

## *Felépítmény szerkezetei:*

Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	<b>Legutolsó felújítás éve:</b>	-

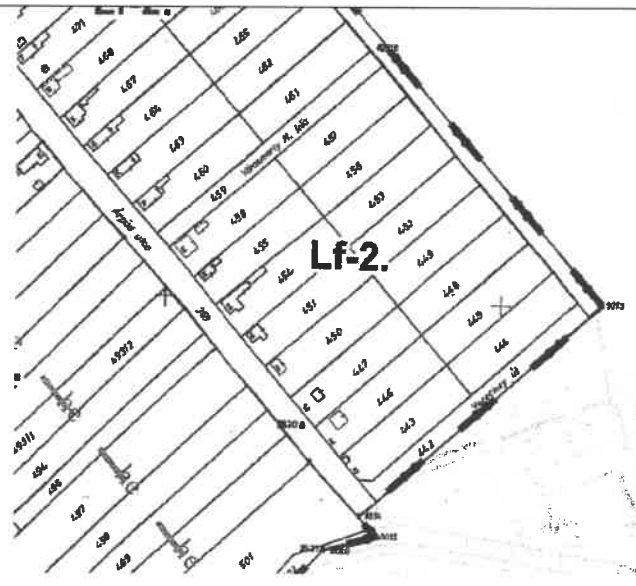
Általános állapot: nincsen sem alá-sem felépítmény a vizsgált telkeken

## Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	Közművezetékes		kerti csap	<u>nincs</u>
Melegvíz ellátás	egyedi-	egyedi-		táv melegvíz	<u>nincs</u>
Fűtés	Központi	Egyedi:		Egyedi -	<u>nincs</u>
Szennyvízelvetés	Csatorna-	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	<u>nincs</u>
Gázellátás		Hálózatról elérhető			<u>nincs</u>
Egyéb ellátottság	telefon, kábel TV, internet	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				



## Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

<p><b>Szabályozási tervrészlet</b></p>																										
<p><b>Helyi Építési Szabályzat</b></p>	<table border="1" data-bbox="734 940 1085 1433"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Övezet jele</th> <th>Beépítési mód</th> <th>Maximális beépítési %</th> </tr> <tr> <th>Maximális építési magasság</th> <th>Minimális telek terület (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"><b>Lf-1</b></td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1400</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>Lf-1.1</b></td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>Lf-1.2</b></td> <td>0</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>K</td> </tr> <tr> <td rowspan="2"><b>Lf-2</b></td> <td>0</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1600</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="782 1467 1005 1500"><b>21. Falusias lakóterület (Lf)</b></p> <p data-bbox="542 1512 1252 1556"><b>24. § (1)</b> Az építési övezet lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.</p> <p data-bbox="542 1556 1252 1579"><b>(2)</b> Falusias lakóterületen telkenként - legfeljebb két - az <b>OTÉK</b>-ban szereplő rendezetési egység helyezhető el.</p> <p data-bbox="542 1579 1252 1624"><b>(3)</b> Az építési hely mélysége nagyméretű lakótelek esetén is legfeljebb a közterületi homlokvonalától mért 65 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.</p> <p data-bbox="542 1624 1252 1668"><b>(4)</b> Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási és hitéleti épületek esetében 3,0 méterrel túlléphető.</p> <p data-bbox="542 1668 1252 1713"><b>(5)</b> Az építési övezetben az oldalkert szélessége az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.</p> <p data-bbox="542 1713 1252 1758"><b>(6)</b> Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el.</p>	Övezet jele	Beépítési mód	Maximális beépítési %	Maximális építési magasság	Minimális telek terület (m <sup>2</sup> )	<b>Lf-1</b>	0	20	4,5	1400	<b>Lf-1.1</b>	0	30	4,5	800	<b>Lf-1.2</b>	0	40	4,5	K	<b>Lf-2</b>	0	20	4,5	1600
Övezet jele	Beépítési mód		Maximális beépítési %																							
	Maximális építési magasság	Minimális telek terület (m <sup>2</sup> )																								
<b>Lf-1</b>	0	20																								
	4,5	1400																								
<b>Lf-1.1</b>	0	30																								
	4,5	800																								
<b>Lf-1.2</b>	0	40																								
	4,5	K																								
<b>Lf-2</b>	0	20																								
	4,5	1600																								

## Átsorolás utáni HÉSZ:

### 41. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Kb-en)

44.§ (1) Az övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.

(2) Az övezetben az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

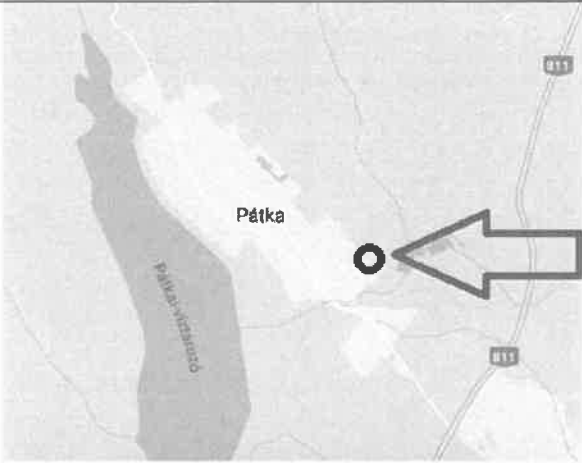

(3) Az övezetben létesített napelemparkok névleges teljesítőképessége az 5 MW-ot együttesen sem haladhatja meg.

(4) Az övezetben, a napelemparktól eltérő terület-használati határt is jelentő telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egy időben cserjesort kell telepíteni

13. Különleges beépítésre nem szánt terület							
Kb-h	SZ	5	5,0	SZT szerint	5		
<b>Kb-en</b>	SZ	3	5,0	<b>SZT szerint</b>	<b>10</b>		
Kb-sp	SZ	5	5,0	SZT szerint	70		
Kb-k	SZ	5	6,0	10 000	-	60	
Kb-h	SZ	10	4,0	tovább nem osztható		70	
Kb-rs	SZ	10	6,0	10 000	-		

## E-közmű térkép



<p><b>Településen belüli elhelyezkedés</b></p>	 <p>A map of the Pátka area. The town name 'Pátka' is visible. A large lake labeled 'Pátka-tó' is on the left. A road with a '111' marker is on the right. A small circle marks a specific location, with a large arrow pointing to it from the right.</p>
<p><b>Műholdkép az ingatlanról</b></p>	 <p>A satellite photograph showing a residential street with several houses and a road curving to the right.</p>

## Rövid, szöveges összefoglalás

<b>Telek:</b>	<p>Az ingatlan Pátkán, a település szélén található, a Vörösmarty utca szélén. Az értékellésben szereplő ingatlanok szabályos téglalap alakúak, sík domborzatúak. A kijelölt 8 db ingatlan összterülete 15.283 m<sup>2</sup>. A telkek egyike sem körbekerített, közművel nem ellátottak. A víz- gáz- villany- szennyvíz közmű a Vörösmarty utca felől megtalálható, kb. 150 m-es távolságban. A telkek jelenleg Lf-2-es besorolású belterületi beépítetlen fejlesztési telkek, azonban a Megbízó elmondása- és átküldött dokumentációja alapján 2021.05.-hótól Kb-en besorolást fog kapni, mely lényegesen korlátozza a telkek beépíthetőségét. Értékelésem során az új HÉSZ-t, és az új szabályozási tervet vettem alapul.</p>
---------------	--

<b>Felépítmény:</b>	Az ingatlanokon nincsen semmilyen alá-és felépítmény sem.
---------------------	---

<b>Összegzés:</b>	<p>Az ingatlan elhelyezkedése a településen belül jó, jól megközelíthető, értékesíthetősége közepes.</p> <p>Az ingatlanok a tulajdoni lapokról egyértelműen beazonosíthatóak. Az ingatlanok idegenforgalmi szempontból semlegesek.</p> <p>A földszinti lakótér átlagos belmagassága 0,00 m.</p> <p>A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra -.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan - szobás.</p> <p>Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -.</p> <p>Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának - meg.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete 0,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -</p>
-------------------	---

## Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladatom.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
- 2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
- 3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
- 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Pátka, Belterület	Zámoly, Belterület	Lovasberény, Belterület	Pátka, Belterület
Telek alapterülete (m2)	3410 m2	5000 m2	11.340 m2	15.283 m2
Telek besorolása	Gksz-2	Lf-1	Gksz.1	Kb-en
Domborzati viszonya	Sík	Sík	Sík	Sík
Telek alakzata	Téglalap	téglalap	Téglalap	Téglalap
Közművesítettsége	összközmű	összközmű	Víz-villany-gáz	Közmű nélküli
Eladási ár (Ft)	5.900.000.-	11.000.000.-	22.500.000.-	-
Eladási éve	2020.	2020.	2021.	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m2)	1730.-	2200.-	1984.-	-
Korrekciós tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Közmű	-10 %	-10 %	-8 %	-
Domborzat	0%	0%	0%	-
Telek alakzata	0%	0%	0%	-
Beépíthetőség	-50%	-50%	-50%	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrekciós tényező (%)	-60 %	-60%	-58%	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m2) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrekciós tényező)	692.-	880.-	833.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m2) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(692+880+833)/3= 802.-			

Adásvételi árak 2020/2021., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 802.- Ft/m2

VM= 15.283 m2 x 802.- Ft = 12.256.966.- Ft kerekítve - 12.257.000.- Ft

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	<b><u>közepes</u></b>	erős
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	<b><u>közepes</u></b>	erős
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<b><u>nő</u></b>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<b><u>fejlődik</u></b>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				<b>AKTUÁLIS</b>	
Forgalmi érték Nettó:				<b>12.257.000.- Ft</b>	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	<b>180-360</b>	<b>nap</b>	<b>X</b>		
Általános Forgalmi Érték:				<b>12.257.000.- Ft</b>	

## ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a mellékleteh csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-  
452.-453.-456.-és a 457 HRSZ-ú ingatlanok összevont forgalmi  
értéke:**

**12.257.000.- Ft, azaz**

**tizenkettőmillió kettőszázötvenhétezer forint, ill.**

**34.047 EUR\***

**\*= 1 EUR = 360 Ft**

## **Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:**

**2021. április 27.**

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Székesfehérvár, 2021. április 27.

.....  
Szántó Gábor



# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

---

## BECSLES.COM



A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.- 445.- 448.- 449.- 452.- 453.- 456.- 457 HRSZ-ú ingatlanok

## ÖSSZEVONT FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

**Készítette:**

Szántó Gábor

Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becsles.com Vagyonértékelő Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

**Engedély szám:**

Veszprém I/328.

**Vállalkozás értékelői reg. száma:**

Székesfehérvár, 1276.

**Az értékelés kelte:**

**2021. április 27.**

Készült 1 példányban, magyar nyelven.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

### Megbízó adatai:

Név: Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.)

### Megbízott adatai:

Értékelő: Szántó Gábor ingatlan értékbecslési szakértő

Engedély száma: Veszprém I/328.

Értékelő cég: **Becslés.com Vagyonértékelő Kft.** (8000 Székesfehérvár, Széchenyi utca 94. Központi Iroda: 8000 Székesfehérvár, Seregélyesi út 113.- Vállalkozói Központ)

Értékelő cég vagyon-értékelői nyilvántartási száma: Székesfehérvár, 1276.

### A megbízás tárgya:

Összevont ingatlan értékbecslési szakvélemény készítése a 8092 Pátka, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-452.-453.-456.- és a 457 HRSZ-ú ingatlanokról.

### Az értékelés célja:

Ingatlan forgalmi értékbecslés az ingatlanok értékének megállapításához.

### Az értékbecslés módszere:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

### Megbízási hivatkozási szám:

2021/04/031.

**A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-  
452.-453.-456.-és a 457 HRSZ-ú ingatlanok összevont forgalmi  
értéke:**

**12.257.000.- Ft, azaz**

**tizenkettőmillió kettőszázötvenhétezer forint, ill.**

**34.047 EUR\***

**\*= 1 EUR = 360 Ft**

### A helyszíni szemle időpontja, és egyben az értékelés fordulónapja:

2021. április 27.

### Az értékbecslés érvényessége:

Az értékbecslés érvényességét kiállítástól számítva 90 naptári napban határozom meg.

.....  
Szántó Gábor

Helyszíni szemle:

A helyszíni szemlére **2021.04.27.-én 9:40-10:10ig** került sor. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékelem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre, mint például: a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra nem terjed ki a Szakvélemény. A helyszíni szemle során a tulajdonostól gyűjtött információkat feldolgoztam, helyességüket nem kérdőjeleztem meg. Az olyan jellegű jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, melynek a tulajdonos birtokában volt, de adatkötelezettséget nem teljesítette. A szórás minta kínálati / megtörtént adásvételi áron alapul, és saját forrásból származik. Ezért az értékbecslés csak megközelítő értéket ad, a végleges árat a tényleges adásvétel fogja kialakítani.

**A helyszíni szemle alatt jelenlévők:**

	<b>Név</b>	<b>Titulus</b>
<b>1.</b>	<b>Szántó Gábor</b>	<b>Értékbecslő</b>
<b>2.</b>	<b>Nagy Dániel</b>	<b>Megrendelő képviselésében eljáró</b>
<b>3.</b>	-	-
<b>4.</b>	-	-

Értékelési forma:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés ideje.

## AZONOSÍTÓ LAP (ingatlan értékeléshez)

**Helyszíni szemle:**

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **444**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

**Bejegyzett hasznélvező:**

Nincsen bejegyzett jogosultság

**Bejegyzett jogok:**

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

**Hasznosítás jelenlegi formája:**

**Kivett beépítetlen terület**

**Az ingatlan fekvése:**

**Belterület**

**Egyéb:**

**a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható**

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **445**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **448**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett hasznélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 449

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 452

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

VezetékJog a Snooth Consulting Kft. részére.

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható



## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 453

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: 456

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett haszonélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok	

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Beleterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

## (ingatlan értékeléshez)

### Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2021. április 27.

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan fizikai címe: **8092 Pátka, Vörösmarty utca**

HRSZ: **457**

Értékelt vagyonértékű jog megnevezése: **tulajdonjog**

Tulajdonos(ok) neve:	Tulajdoni hányad	Jogállás	Megjegyzések
Pátka Község Önkormányzata	1/1	tulajdonjog	

### Bejegyzett hasznélvező:

Nincsen bejegyzett jogosultság

### Bejegyzett jogok:

Bejegyzett jogok

Nincsen bejegyzett jogosultság

Hasznosítás jelenlegi formája:

Kivett beépítetlen terület

Az ingatlan fekvése:

Belterület

Egyéb:

a tulajdoni lapról egyértelműen beazonosítható

A telek adatai:

Telek területe	<b>1910 m2+ 1910 m2+ 1910 m2+ 1911 m2+ 1911 m2 + 1910 m2+ 1911 m2+ 1910 m2=</b> összesen értékelt terület: 15.283 m2					
Övezeti besorolása	<b>belterület</b>		kültérület		zártkert	
Formája:	<b>Téglalap alakú</b>					
Beépítettsége:	ikerház	<b>Szabadon állóan beépíthető</b>		Sorház jelleg	társasházi	
Településen belüli elhelyezkedése	központi	központoz közel		központtól távol fekvő	<b>településszéli</b>	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési elérhetősége	vasút		autóbuszsal		<b>személygépkocsival</b>	
Határoló utca(k) burkolata	földes	szórt kavics	<b>hengerelt kavics</b>	<b>makadám</b>	<b>aszfaltozott</b>	
Környező ingatlanok jellege	<b>Mezőgazdasági jellegű ingatlanok/ családi házak</b>					
Telek tájolása, lejtés viszonya	<b>sík domborzat</b>					
Kerítés anyaga:	<b>Nincs</b>	sövény	beton alapú, fa kitöltésű	léc	fa betételes	drótháló
A telken található nagy értékű növényzet:	-					
A telken található egyéb építmények:	tároló	támfal	úszómedence	Melléképület:	Egyéb:	
Szemétyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló		konténer		<b>nincs</b>	
A telek általános megítélése	<b>Átlagos nagyságú, üres fejlesztési telkek</b>					
Környezeti ártalom, szennyezettség	-					
Egyéb felszerelés	Ásott kút		Fúrt kút	Automata öntözőrendszer	Kerti díszvilágítás	
Panoráma	<b>Nem</b>		Részben	Igen		

## Felépítmény helyiségleltárja

Az épület jellege:

Nincsen felépítmény

Helyiség	alapterület (m2)	Redukált hasznos lakó terület	Burkolatok	
			Padlózat	Falazatok
Nincsen felépítmény				
-	0,00 m2	0,00 m2	-	-

**Összesen redukált alapterület: 0,00 m2 - nincsen felépítmény**

## Felépítmény szerkezetei:


Szerkezet	Anyaga, típusa	Műszaki állapot %	Károsodásra utaló jel
Alapozás	-	-	-
Falazatok	-	-	-
Födémek	-	-	-
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	-	-
Tető formája, szerkezete, fedése	-	-	-
Talajnedvesség elleni védelem	-	-	-
Homlokzat vakolata, burkolata	-	-	-
Nyílászárók és üvegezésük	-	-	-
Hőszigetelés jellege	-	-	-
Akusztikai szigetelés jellege	-	-	-
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	-	-
Épület becsült építési éve:	-	<b>Legutolsó felújítás éve:</b>	-

Általános állapot: nincsen sem alá-sem felépítmény a vizsgált telkeken

## Közművek

Elektromos ellátás	380 V		230 V		
Vízellátás	Fúrt kútból házi vízellátó berendezés	Közművezetékes		kerti csap	<b>nincs</b>
Melegvíz ellátás	egyedi-	egyedi-		táv melegvíz	<b>nincs</b>
Fűtés	Központi	Egyedi:		Egyedi -	<b>nincs</b>
Szennyvízelvetés	Csatorna-	saját gyűjtőben- zárt szennyvíztároló		saját emésztő	<b>nincs</b>
Gázellátás		Hálózatról elérhető			<b>nincs</b>
Egyéb ellátottság	telefon, kábel TV, internet	egyéb I.:	egyéb II.:	klíma	Kamera/riasztó rendszer
Épület körüli vízelvezetés	-				

## Az ingatlanra vonatkozó egyéb információk

<p><b>Szabályozási tervrészlet</b></p>																		
<p><b>Helyi Építési Szabályzat</b></p>	<table border="1" data-bbox="737 958 1104 1438"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Övezet jele</th> <th>Beépítési mód</th> <th>Maximális beépítési %</th> </tr> <tr> <th>Maximális építési magasság</th> <th>Minimális telek terület (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lf-1</td> <td>0 4,5</td> <td>20 1400</td> </tr> <tr> <td>Lf-1.1</td> <td>0 4,5</td> <td>30 800</td> </tr> <tr> <td>Lf-1.2</td> <td>0 4,5</td> <td>40 K</td> </tr> <tr> <td><b>Lf-2</b></td> <td><b>0 4,5</b></td> <td><b>20 1600</b></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="794 1487 1002 1509"><b>21. Falusias lakóterület (Lf)</b></p> <p data-bbox="549 1527 1251 1572">24. § (1) Az építési övezet lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.</p> <p data-bbox="549 1576 1251 1599">(2) Falusias lakóterületen telkenként - legfeljebb két - az OTÉK-ban szereplő rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p data-bbox="549 1603 1251 1648">(3) Az építési hely mélysége nagyméretű lakótelek esetén is legfeljebb a közterületi homlokvonalától mért 65 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.</p> <p data-bbox="549 1653 1251 1697">(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási és hiteleti épületek esetében 3,0 méterrel túlléphető.</p> <p data-bbox="549 1702 1251 1747">(5) Az építési övezetben az oldalkert szélessége az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.</p> <p data-bbox="549 1751 1251 1796">(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el.</p>	Övezet jele	Beépítési mód	Maximális beépítési %	Maximális építési magasság	Minimális telek terület (m <sup>2</sup> )	Lf-1	0 4,5	20 1400	Lf-1.1	0 4,5	30 800	Lf-1.2	0 4,5	40 K	<b>Lf-2</b>	<b>0 4,5</b>	<b>20 1600</b>
Övezet jele	Beépítési mód		Maximális beépítési %															
	Maximális építési magasság	Minimális telek terület (m <sup>2</sup> )																
Lf-1	0 4,5	20 1400																
Lf-1.1	0 4,5	30 800																
Lf-1.2	0 4,5	40 K																
<b>Lf-2</b>	<b>0 4,5</b>	<b>20 1600</b>																



## Átsorolás utáni HÉSZ:

### 41. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Kb-en)

44.§ (1) Az övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.

(2) Az övezetben az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.



(3) Az övezetben létesített napelemparkok névleges teljesítmőképessége az 5 MW-ot együttesen sem haladhatja meg.

(4) Az övezetben, a napelemparktól eltérő területhasználati határt is jelentő telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egy időben cserjesort kell telepíteni

13. Különleges beépítésre nem szánt terület						
Kb-h	SZ	5	5,0	SZT szerint	5	
<b>Kb-en</b>	SZ	3	5,0	SZT szerint	<b>10</b>	
Kb-sp	SZ	5	5,0	SZT szerint	70	
Kb-k	SZ	5	6,0	10 000	-	60
<u>Kb-h</u>	SZ	10	4,0	tovább nem osztható		70
Kb-rs	SZ	10	6,0	10 000	-	

## E-közmű térkép



<p><b>Településen belüli elhelyezkedés</b></p>	 <p>A map of the Pátka area. The town name 'Pátka' is visible. A large lake, 'Pátka-tó', is shown to the west. A road labeled '111' runs north-south to the east of the town. A small circle marks a specific location, with a large arrow pointing to it from the right.</p>
<p><b>Műholdkép az ingatlanról</b></p>	 <p>An aerial satellite photograph showing a residential area with several buildings and a road. The property being assessed is located in the lower-left portion of the image.</p>

## Rövid, szöveges összefoglalás

<b>Telek:</b>	Az ingatlan Pátkán, a település szélén található, a Vörösmarty utca szélén. Az értékellésben szereplő ingatlanok szabályos téglalap alakúak, sík domborzatúak. A kijelölt 8 db ingatlan összterülete 15.283 m <sup>2</sup> . A telkek egyike sem körbekerített, közművel nem ellátottak. A víz- gáz- villany- szennyvíz közmű a Vörösmarty utca felől megtalálható, kb. 150 m-es távolságban. A telkek jelenleg Lf-2-es besorolású belterületi beépítetlen fejlesztési telkek, azonban a Megbízó elmondása- és átküldött dokumentációja alapján 2021.05.-hótól Kb-en besorolást fog kapni, mely lényegesen korlátozza a telkek beépíthetőségét. Értékelésem során az új HÉSZ-t, és az új szabályozási tervet vettem alapul.
---------------	---

<b>Felépítmény:</b>	Az ingatlanokon nincsen semmilyen alá-és felépítmény sem.
---------------------	---

<b>Összegzés:</b>	<p>Az ingatlan elhelyezkedése a településen belül jó, jól megközelíthető, értékesíthetősége közepes.</p> <p>Az ingatlanok a tulajdoni lapokról egyértelműen beazonosíthatóak. Az ingatlanok idegenforgalmi szempontból semlegesek.</p> <p>A földszinti lakótér átlagos belmagassága 0,00 m.</p> <p>A 16/2016. (II. 10.), valamint a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendeletek alapján, az ingatlan lakhatásra -.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján, az ingatlan - szobás.</p> <p>Az ingatlan a 17/2016. Korm. rendelet alapján, lakás fogalmának -.</p> <p>Az ingatlan a 16/2016. Korm. rendelet alapján, az új lakás fogalmának - meg.</p> <p>A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), az ingatlan hasznos nettó redukált lakóterülete 0,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Az 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlan komfortfokozata: -</p>
-------------------	---

## Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározása volt a feladat.

A megbízó kérésének megfelelően a vizsgált ingatlan teljes piaci értékét a jelenleg kialakult szabadpiaci árak alapján, az ármozgásokat is figyelembe véve határoztam meg.

Piaci helyzetelemzés:

- 1, Forgalomképes
- 2, Hosszútávon inflációval megegyező mértékű értéknövekedést várunk el az ingatlanról.
- 3, A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes viszonyokat tételez fel.
- 4, Követelés-kényszerbefektetés kockázata: **10% - átlagos**

Megnevezés	Összehasonlító halmaz			Vizsgált ingatlan
	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan	
Ingatlan címe	Pátka, Belterület	Zámoly, Belterület	Lovasberény, Belterület	Pátka, Belterület
Telek alapterülete (m <sup>2</sup> )	3410 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	11.340 m <sup>2</sup>	15.283 m <sup>2</sup>
Telek besorolása	Gksz-2	Lf-1	Gksz.1	Kb-en
Domborzati viszonya	Sík	Sík	Sík	Sík
Telek alakzata	Téglalap	téglalap	Téglalap	Téglalap
Közművesítettsége	összközmű	összközmű	Víz-villany-gáz	Közmű nélküli
Eladási ár (Ft)	5.900.000.-	11.000.000.-	22.500.000.-	-
Eladási éve	2020.	2020.	2021.	-
Fajlagos eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	1730.-	2200.-	1984.-	-
Korrektációs tényezők a vizsgált ingatlan ugyanazon mutatóihoz viszonyítva (%)				
Elhelyezkedés	0 %	0 %	0 %	-
Közmű	-10 %	-10 %	-8 %	-
Domborzat	0%	0%	0%	-
Telek alakzata	0%	0%	0%	-
Beépíthetőség	-50%	-50%	-50%	-
Környezeti szempontok	0 %	0 %	0 %	-
Infrastruktúra	0 %	0 %	0%	-
Összegzett korrektációs tényező (%)	-60 %	-60%	-58%	-
Módosított fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> ) (Fajlagos eladási ár x összegzett korrektációs tényező)	692.-	880.-	833.-	-
Átlagos fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> ) (A vizsgált ingatlan fajlagos ára)	(692+880+833)/3= 802.-			

Adásvételi árak 2020/2021., saját adatbázis+ forrás: DH, OC, Biggeorge Holding

Vfajl: = 802.- Ft/m<sup>2</sup>

VM= 15.283 m<sup>2</sup> x 802.- Ft = 12.256.966.- Ft kerekítve - 12.257.000.- Ft

Az adott településen /település részén/ kerületén belül az				
az értékelt ingatlan típusának forgalma	nem tapasztalható	gyenge	<b><u>közepes</u></b>	erős
az értékelt ingatlan típus kereslete	nem tapasztalható	gyenge	<b><u>közepes</u></b>	erős
az ingatlan értékállósága hosszútávon	csökken		stagnál	<b><u>nő</u></b>
az ingatlan környezete	szlömösödik		stagnál	<b><u>fejlődik</u></b>

A meghatározott érték igény- per és tehermentes állapotra vonatkoznak				<b>AKTUÁLIS</b>	
Forgalmi érték Nettó:				<b>12.257.000.- Ft</b>	
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0-180	nap			
	<b>180-360</b>	<b>nap</b>	<b>X</b>		
Általános Forgalmi Érték:				<b>12.257.000.- Ft</b>	

## ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT

Az értékelés során hivatalos forrásokból beszerzett, és a megbízótól kapott információkat, valamint az ingatlanpiacra érvényes adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per, teher, és igénymentesnek tételezve értékeltem.

Az olyan tényekből, és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette. Az információkat a jóhiszeműség elve alapján nem kérdőjelezem meg, ezért azokat nem vizsgáltam, az ezzel kapcsolatos jogkövetkezményekért a megbízó felelős.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési szakvélemény a tényleges állapot szerint készítettem, amit a helyszínen tapasztaltam, ezt fényképfelvételekkel rögzítettem, és a melléklethez csatoltam. Az értékelési szakvéleményben szereplő adatok, megállapítások az értékelés fordulónapján az akkori valóságos állapotokat tükrözik.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonságban el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték a valós vevő és eladó közötti alku során realizálódik. Ezt a felek tudomásul vették.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok az infláció, és az ingatlanra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.

A vonatkozó okmányok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy

**A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.-445.-448.-449.-  
452.-453.-456.-és a 457 HRSZ-ú ingatlanok összevont forgalmi  
értéke:**

**12.257.000.- Ft, azaz**

**tizenkettőmillió kettőszázötvenhétezer forint, ill.**

**34.047 EUR\***

**\*= 1 EUR = 360 Ft**

## **Az értékelés fordulónapja, egyúttal a helyszíni szemle időpontja:**

**2021. április 27.**

Az értékelési szakvéleményt a megrendelő és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki csak harmadik személynek.

Nyilatkozom, hogy az ingatlan értéke, és a megbízási díj között semmilyen összefüggés nincsen, a megbízóval semmilyen kapcsolatban nem állok, illetőleg semmilyen olyan körülmény nem áll fenn, mely az értékbecslő függetlenségét korlátozná.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.

Székesfehérvár, 2021. április 27.

.....

Szántó Gábor

# ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

---

## BECSLES.COM



A 8092 Pátka, Belterület, Vörösmarty utca alatti, 444.- 445.- 448.- 449.- 452.- 453.- 456.- 457 HRSZ-ú ingatlanok

## ÖSSZEVONT FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

**Készítette:**

Szántó Gábor

Ingatlan értékbecslési szakértő

**Becslés.com Vagyonértékelő Kft.**

+3670/361-3330

info@becsles.com

www.becsles.com

**Engedély szám:**

Veszprém I/328.

**Vállalkozás értékelői reg. száma:**

Székesfehérvár, 1276.

**Az értékelés kelte:**

**2021. április 27.**

Készült 1 példányban, magyar nyelven.



# **Tartalomjegyzék**

Értékelési bizonyítvány.....	1.oldal
Helyszíni szemle.....	2.oldal
1, Azonosító lap ingatlan értékeléséhez.....	3.-10.oldal
2, A telek adatai.....	11.oldal
3, A felépítmény helyiségleltárja.....	12.oldal
4, Felépítmény szerkezetei.....	13.oldal
5, Közművek, egyéb információk.....	14.-17.oldal
6, Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése.....	18.oldal
7, Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés .....	19.-20.oldal
8, Értékelői nyilatkozat.....	20.-22.oldal

## **Mellékletek:**

1. számú melléklet: Fényképek az ingatlanokról
2. számú melléklet: Az ingatlanok tulajdoni lapjai
3. számú melléklet: Becslői igazolás
4. számú melléklet: MAISZ ajánlás

I. számú melléklet: Képek az ingatlanról

Készült: 2021. április 27.



