

Teljesítés igazolása

Tárgy: 14 db ingatlan értékbecslésének teljesítésigazolása

Megrendelő: Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.)
Adószám: 15727464-2-07

Vállalkozó: Nagy Zsolt e.v. (Adószám: 76843237-1-51)
8000 Székesfehérvár, Nefelejcs u. 53-55/D.

Számlaszáma: 11600006-00000000-66296342

Ingatlanok adatai:

Cím	Az ingatlan jellemzői	Méret
Pátka 444 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 445 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 447 hrsz	kivett lakóház, udvar	1905 m2
Pátka 448 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 449 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m2
Pátka 450 hrsz	kivett lakóház, udvar	1949 m2
Pátka 452 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m2
Pátka 453 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 456 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m2
Pátka 457 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 461 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m2
Pátka 572/3 hrsz	kivett beépítetlen terület	759 m2
Pátka 572/4 hrsz	kivett beépítetlen terület	793 m2
Pátka 572/6 hrsz	kivett beépítetlen terület	793 m2

A fenti ingatlanok vonatkozásában az értékbecslési szakvélemények elkészültek és a megrendelő részére:

- e-mail útián, digitális módon (pdf-ben): 2021.01.17-én
- arra vonatkozó értesítést követően 1 színes nyomtatott példányban: 2021.01.20-án átadásra került.

2021. 01. 20.

Zámolvi Közös Önkormányzati
Hivatal Pátkai Kirendeltség

Érkezett: 2021 JAN 20.

Zámolvi Közös Önkormányzati Hivatal
Pátkai Kirendeltség
2021 JAN 20.
P/53-6/2021
Ügyintéző:
Nagy Zsolt

Pátka Község Önkormányzata
Megrendelő (átvevő)

NAGY ZSOLT e.v.
8000 Székesfehérvár,
Nefelejcs utca 53-55/D. 1/1
Adószám: 76843237-1-51
Nyilvánt. szám: 36012685
11600006-00000000-66296342
Nagy Zsolt e.v. (átvevő)

Teljesítés igazolása

Tárgy: 14 db ingatlan értékbecslésének teljesítésigazolása

Megrendelő: Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.)
Adószám: 15727464-2-07

Vállalkozó: Nagy Zsolt e.v. (Adószám: 76843237-1-51)
8000 Székesfehérvár, Nefelejcs u. 53-55/D.

Számlaszáma: 11600006-00000000-66296342

Ingatlanok adatai:

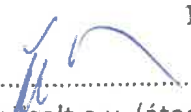
Cím	Az ingatlan jellemzői	Méret
Pátka 444 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m ²
Pátka 445 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m ²
Pátka 447 hrsz	kivett lakóház, udvar	1905 m ²
Pátka 448 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m ²
Pátka 449 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m ²
Pátka 450 hrsz	kivett lakóház, udvar	1949 m ²
Pátka 452 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m ²
Pátka 453 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m ²
Pátka 456 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m ²
Pátka 457 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m ²
Pátka 461 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m ²
Pátka 572/3 hrsz	kivett beépítetlen terület	759 m ²
Pátka 572/4 hrsz	kivett beépítetlen terület	793 m ²
Pátka 572/6 hrsz	kivett beépítetlen terület	793 m ²

A fenti ingatlanok vonatkozásában az értékbecslési szakvélemények elkészültek és a megrendelő részére:

- e-mail útján, digitális módon (pdf-ben): 2021.01.17-én
- arra vonatkozó értesítést követően 1 színes nyomtatott példányban: 2021.01.20-án
átadásra került.

2021. 01. 20.

.....
Pátka Község Önkormányzata
Megrendelő (átvevő)

.....

Nagy Zsolt e.v. (átvevő)
NAGY ZSOLT e.v.
8000 Székesfehérvár,
Nefelejcs utca 53-55/D. 1/1.
Adószám: 76843237-1-51
Nyilvántartási szám: 36012685
Számlaszám: 11600006-00000000-66296342

INGATLAN -ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEGLÉS

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése (tul.lap): : beépítetlen terület

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település : Pátka
Utca, házszám : Fehérvári utca
Hrsz. : 572/3, 572/4, 572/6

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad tul. : Pátka Község Önkormányzata 1/1
A tulajdoni helyzet/forg. képesség értékelése : forgalomképes

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területek : 572/3 hrsz:759 m²
572/4 hrsz:793 m²
572/6 hrsz:793 m²
Közmű-ellátottság : szennyvíz
Jelenlegi funkciók : beépítetlen terület
Állapot, rendezettség : átlagos, növényzettel részben benőtt

ÉRTÉKELES

Értékelt érdekeltség : tulajdonjog
Értékelés célja : megbízó tájékoztatása a forgalmi értékről
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték, 572/3 hrsz (nettó) : **3.040.000 Ft**
Forgalmi érték, 572/4 hrsz (nettó) : **3.180.000 Ft**
Forgalmi érték, 572/6 hrsz (nettó) : **3.180.000 Ft**

	<p>Készítette:</p> <p>Nagy Zsolt magasépítő mérnök igazságügyi szakértő szakterület: ingatlan-értékbecslés Nyilvántartási szám: 007238</p> <p></p> <p>Nagy Zsolt Ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértő 007238 ingatlanvagyon-értékelő</p> <p>Székesfehérvár, 2021.01.15.</p>	
---	---	---

Megjegyzés: A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ELŐZMÉNY, MEGBÍZÁS
- 2. INGATLANOK ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
- 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÉS AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS
- 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA 5. MELLÉKLETEK

1. ELŐZMÉNY, MEGBÍZÁS

Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.) (képviselő: Nagy Dániel polgármester) megbizta Nagy Zsolt ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértőt (8000 Székesfehérvár, Nefelejcs u. 53-55/D. 1/1.) a Pátka, 572/3, 572/4 és 572/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó értékbecslési szakvélemény elkészítésével. A megbízás az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének megállapítására vonatkozott.

A helyszíni szemle időpontja: 2020. 12. 18. napja. A szemle során az ingatlanok teljes mértékben megtekinthetőek voltak, abban semmilyen korlátozó tényező nem állt fenn. Az értékbecsléshez felhasználtam a megbízó képviselője által közölt információkat, adatokat is. A szakvélemény készítése során tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról, kínálati és adás-vételi árakról. Szakvéleményemhez a helyszínen készült fotókat mellékelem. Az érték meghatározás, a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet ill. egyéb vonatkozó jogszabályok és szakmai standardok alapján történt.

2. AZ INGATLANOK ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok****572/3 hrsz.:**

Település	Pátka
Besorolás	belterület
Cím	Fehérvári utca
Helyrajzi szám	572/3
Megnevezése	beépítetlen terület
Telekterület	759 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	-
Széljegy	-

573/4 hrsz.:

Település	Pátka
Besorolás	belterület
Cím	Fehérvári utca
Helyrajzi szám	572/4
Megnevezése	beépítetlen terület
Telekterület	793 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	Jelzálogjog 19.842.508 Ft kölcsön és járulékai erejéig, jogosult OTP Bank Nyrt.
Széljegy	-

573/4 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Fehérvári utca
Helyrajzi szám	: 572/6
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 793 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	: Jelzálogjog 19.842.508 Ft kölcsön és járulékai erejéig, jogosult OTP Bank Nyrt.
Széljegy	: -

2.2. Az ingatlanok elhelyezkedése, a környezet általános leírása

Pátka Fejér megye középső részén lévő, Székesfehérvártól ÉK-i irányban, kb. 20 km-re, a kb. 1600 fő lakosú átlagos adottságú község. Budapeستől a távolság kb. 50 km, a Velencei-tó kb. 15 km-re érhető el.

A település gazdaságilag nem jelentős, az ott lakók többsége Székesfehérváron dolgozik. Előnyt a szép természeti környezet és a megyeszékhely közelsége jelent.

Az értékelt ingatlanok a település déli részén, a település központja felé vezető Fehérvári utcáról nyíló Vargahegyi utca elején találhatóak. A környezetben vegyes korú családi házak, kertvégek, szemben lovarda és hasonló beépítetlen telkek vannak. Az infrastrukturális adottságok átlagosak, a környezet rendezett, az utca összközműves.

2.3. Az értékelt ingatlanok rövid szöveges leírása

Az értékelt ingatlanok kivett, beépítetlen telkek művelési ágúak (valóságban: építési telkek), melyek korábbi telekosztásból alakultak ki, azok a településen átvezető közúttól kb 50-100 m-re találhatóak. Felületük kissé emelkedik a vége felé, területük részben növényzettel benőtt, állapotuk átlagos. Az utca összközműves, a telkek mindegyikére a szennyvíz közmű beállítás megtörtént. A telkek kerítéssel nem rendelkeznek.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tárgyi ingatlanok elhelyezkedése átlagos, azok hasznosítás szempontjából összességében átlagos adottságú és méretű építési telkek.

A fenti ingatlanok övezeti besorolását, beépítési paramétereit - mivel a jelenleg még elérhető Helyi építési szabályzaton az nem elérhető - Pátka Község Önkormányzata bocsátotta rendelkezésünkre.

Ez alapján az ingatlanok LKe1- kertvárosias lakóterületek övezetbe tartoznak.

Az LKe1 építési övezet fontosabb jellemzői, beépítési paraméterei:

- a kialakítható telek területe: 700 m²
- a beépítési mód: oldalhatáros és szabadon álló, a szabályozási terv szerint
- a megengedett beépítettség mértéke: 25%
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 50%

3. ÉRTÉKSZÁMÍTÁS ÉS AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

3.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az fentiekben ismertetett adottságokkal rendelkező **Pátka, 572/3, 572/4 és 572/6 hrsz-ú ingatlanok (ezen pontban a továbbiakban: ingatlan)** értékeléséhez a szempontokat ill. korlátozó feltételeket szükséges figyelembe venni:

- 1 A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, ill. készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
- 2 Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
- 3 A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
- 4 A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
- 5 Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- 6 Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
- 9 Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;

10. Az értékelés effektív időpontjában megállapított értéket és a szakértői vélemény megállapításait, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

11. Az ingatlan értéke nem tartalmazza az általános forgalmi adót (ÁFA-t);

12. Az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek. A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

13. Kijelentem, hogy a megbízóval, valamint az ingatlan tulajdonosával, ill. az értékelt ingatlannal kapcsolatosan sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem, ill. a megállapított forgalmi értékre hatással bíró kapcsolatam nincs. Továbbá kijelentem, hogy a megállapított forgalmi érték nem függ a szakvélemény elkészítéséért kapott ellenértéktől.

3.2. Definíció

Forgalmi (piaci) érték (TEGOVA EVS 2011 – EU direktíváinak megfelelően): „az a várható összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értébecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függően megfelelő időtartam áll rendelkezésre”...

3.3. Az értékelés módszere

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer (általános leírás)

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat, korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, városszerkezeten belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság;
- épület(ek) jellege, mérete, műszaki állapota, állaga, igény szintje
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.;
- esetlegesen fennálló káros környezeti hatások;
- értékesítési időpont;
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása

- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 - Fajlagos alapérték meghatározása
 - Értékmódosító tényezők elemzése - korrekció
 - A fajlagos alapérték módosítása - fajlagos érték számítása.
 - Végső érték számítása (a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként).
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagfától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, ill. a különböző életformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy, stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlanértékének a pontosabb érték meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezőket csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok.
 - 4.2. Építészeti szempontok.
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra.
 - 4.6. Környezeti szempontok.
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás.
 5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

3.4. Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

a.) Az összehasonlítás alapjának meghatározása:

Telekingatlan esetében a számítás alapja (alapértéke) a nyilvántartott telekterület m² egysége.

b.) Összehasonlító adatok és korrekciójuk:

A 3 db közel azonos adottságú ingatlan esetében, a reális fajlagos érték képzését, a 3 telek területének átlagos méretére (782 m²) végzett piaci összehasonlító elemzéssel végeztük. Ezen számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

PIACI ÖSSZEHA-SONLÍTÓ SZÁMÍTÁS						
	Értékelt ingatlan	1 összehasonlító adat	2 összehasonlító adat	3.összehasonlító adat	4 összehasonlító adat	5.összehasonlító adat
Alapadatok:						
- hely	8092 Pátka, Vargahegy u.	8092 Pátka, Vargahegy u.	8092 Pátka, Vargahegy u.	8092 Pátka, Széchenyi u.	8092 Pátka, Fehérvári u.	8092 Pátka, Jókai u.
- rendeltetés	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)
- adatforrás		NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	internet
- adat jellege		realizált	realizált	realizált	realizált	kinálat
- időpont (év)	2020.	2020	2020	2019.	2019.	2021.
- telekterület átlag (m2)	782	727	864	836	932	752
- közművesítettség	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	vill+víz+csat
- beépíthetőség	25%	25%	25%	n.a.	n.a.	n.a.
- ár (millió forint)		2,4	3,4	3,4	3,75	3,5
- fajlagos ár (Ft/m2)		3301	3935	4067	4024	4654
Összehasonlítási szempontok és korrekciók (%):						
- adatjelleg miatti korrekció		0	0	0	0	-10
- időpont miatti korr.		5	5	10	10	0
Kiigazított fajlagos ár:						
- fekvés	átlagos	hasonló	hasonló	jobb	jobb	hasonló
- korrekció		0	0	-5	-5	0
- megközelíthetőség	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló	jobb	hasonló
- korrekció		0	0	0	-5	0
- telekméret átlag (m2)	782	hasonló	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló
- korrekció		0	0	0	5	0
- környezeti infrastruktúra	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
- korrekció		0	0	0	0	0

	szennyvíz	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
- közművesítettség korrekció		0	0	0	0	-5
- beépíthetőségi lehetőség korrekció	átlagos	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
- növényzet, telek rendezettség korrekció		hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
- egyéb egyedi adottság korrekció		hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0
Korrigált fajlagos érték		3466	4132	4250	4205	3979
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²):	4006					
Számított érték	3133052					
Kerekített érték:	3 100 000 Ft					

A reális fajlagos érték: 4.006 Ft/m². Ezen érték és az egyes ingatlanok területének nagysága alapján az egyes ingatlanok forgalmi értéke a c.) pontban lett számítva.

c.) Forgalmi értékek számítása:

572/3 hrsz. esetében: $759 \text{ m}^2 * 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.040.554 \text{ Ft}$ kerekítve: **3.040.000 Ft**

572/4 hrsz. esetében: $793 \text{ m}^2 * 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.176.758 \text{ Ft}$ kerekítve: **3.180.000 Ft**

572/6 hrsz. esetében: $793 \text{ m}^2 * 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.176.758 \text{ Ft}$ kerekítve: **3.180.000 Ft**

4. A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlanok értékét – jellegükre tekintettel - egy módszerrel, a piaci összehasonlító számítással képeztem, mely során a kapott érték kifejezi azok piaci értékét, így az azzal adódott értékeket tekintem jelenleg reális forgalmi értéknek:

Ennek megfelelően az ingatlanok tehermentes forgalmi értéke:

572/3 hrsz. esetében:

3.040.000 Ft

572/4 hrsz. esetében:

3.180.000 Ft

572/6 hrsz. esetében:

3.180.000 Ft

A megállapított érték Áfa -t nem tartalmaz.

A megállapított érték 90 napig érvényes.

Megjegyzés: A 2021. január 1 -től hatályos – a lakóingatlanok építését segítő szabályozás (pl.: 5%-os Áfa ismételt alkalmazásának lehetősége) miatt az ingatlanpiacon jelenleg (az elmúlt hetekben) áremelkedés figyelhető meg, az építési telkek esetében is!

A szakvéleményt készítette:

Nagy Zsolt
magasépítő mérnök
igazságügyi szakértő
szakterület: ingatlan-értékbecslés
Nagy Zsolt Nyilvántartási szám: 007238

magasépítő mérnök, igazságügyi szakmérnök
felsőfokú ingatlan-értékbecslő, igazságügyi szakértő, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő
nyilv.szám: 424/03/2000 eng.szám: 007238 önk-i nyilv.szám: 1075

Székesfehérvár, 2021. 01. 15.

5. MELLÉKLETEK

A szakvélemény 15 számozott oldalon, 2 eredeti példányban készült.

- Fotók
- Tulajdoni lapok
- Helyszínrajz, közműterkép
- Helyi Építési szabályzat kivonat

Fotók



Utcakép-környezet a Vargahegyi utcán



572/3 hrsz ingatlan az utcáról



572/4 hrsz ingatlan az utcáról



572/6 hrsz ingatlan az utcáról



Szennyvíz bekötés (ingatlanonként rendelkezésre áll)

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Csákosménfő és Levelesújfalusi 8080 Szentkeresztvári, Kézd, Győr, 1

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenés száma: 30.000/17.025/2020

2020. 12. 18

PÁTKA

Szektor : 53

Raktartás: 572/3 helyrajzi szám

8092 PÁTKA, Fehérvári utca 572/3 helyrajzi szám "Földrajzi megjelölés nélküli"

TEREKSZ

1. Az ingatlan adatai:
 Alkalmazott adatok
 művelési ág: szőlőtermesztés

Külső beépítésű terület

1. tulajdoni hányad 1/3
 bejegyzéskor: 2009.01.30
 jogcím: telekalakítás
 jogúházi tulajdonos
 nev: PÁTKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 8092 PÁTKA, Vaskútján 4.
 korlátozás: 1150/2960

NYRFSZ

2. bejegyzéskor: 2009.01.30
 Önálló szőlőes bejegyzés az 572/2 helyrajzi számú 572/2 hrsz-ú 4518 m² nagyságú, az az 572/3 helyrajzi számú 793 m² nagyságú ingatlanok összekapcsolásával létrehozott 572/3 helyrajzi számú 572/3 hrsz-ú 5211 m² nagyságú, 572/4 helyrajzi számú 793 m² nagyságú, 572/5 helyrajzi számú 793 m² nagyságú, 572/6 helyrajzi számú 793 m² nagyságú ingatlanok.

3. bejegyzéskor: 2016/2016.01.30
 Önálló szőlőes bejegyzés az 572/3 helyrajzi számú 5211 m² nagyságú és az az 572/4 helyrajzi számú 793 m² nagyságú ingatlanok összekapcsolásával létrehozott 572/3 helyrajzi számú 5904 m² nagyságú ingatlanok.

Ez a tulajdoni lap korlátozottan hatályos eljárási módú kérelem hiányában kiadva Pátka települési önkormányzat részéről.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Féjér Megyei Kormányhivatala
Címkezdés: a Levéltár címe: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy u 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Mérendélet szám: 2020/137088/2020

2020.12.16

PÁTKA

Sektor : 33

Balatonfelvidéki 572/4 helyrajzi szám

8092 PÁTKA Fehérvári utca 3 "Felsővezeték alatti"
HRSZ

1. Az ingatlan adatai	terület	kat. t. jmv.	alépcsőségi adatok
számszám	ha/m ²	é. fill.	kat. t. jmv. é. fill.
művelési ág: kivett területek	0	703	0,20

Név: beépítetlen terület
HRSZ

1. tulajdoni hányad 2/1
Bejegyző határozat, szerzési adó: 34547/2009 01.30
Tulajdoni telekalkuláció
Jogállás: tulajdonos
név: PÁTKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8092 PÁTKA Vaskútján út 4
Tulcskaszám: 25352905

HRSZ
Bejegyző határozat, szerzési adó: 34547/2009 01.30

Összes bejegyzés az 572/2 helyrajzi számú ingatlanról az 572/3 helyrajzi számú 410 m² nagyságú és az 572/3 helyrajzi számú 937 m² nagyságú ingatlanok tulajdonosai, nagy megegyezés: 572/3 helyrajzi számú 133 m² nagyságú, 572/4 helyrajzi számú 293 m² nagyságú, 572/5 helyrajzi számú 334 m² nagyságú, 572/6 helyrajzi számú 392 m² nagyságú, 572/7 helyrajzi számú 373 m² nagyságú, 572/8 helyrajzi számú 344 m² nagyságú és 572/9 helyrajzi számú 416 m² nagyságú ingatlanokra

2. Bejegyző határozat, szerzési adó: 37431/2015 01.03
Tulajdoni jog: 10 642 308 Ft, azaz tízmillióhatyvenháromezer százharminnyolc forinttal a járóidőkor végéig a szerződés tárgyát képező ingatlan tartalommal
Az 1-2-03-363-0549-b számú pontgyűjtés alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdonosai.
Jogtulár:
név: CIP GAZDASÁGI TÁRSASÁG 1051/9
cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Rákóczi utca 15

Ez a tulajdoni lap a köznevelési hatóságai eljárás előzőbbi verzió kiadására hivatkozik.
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

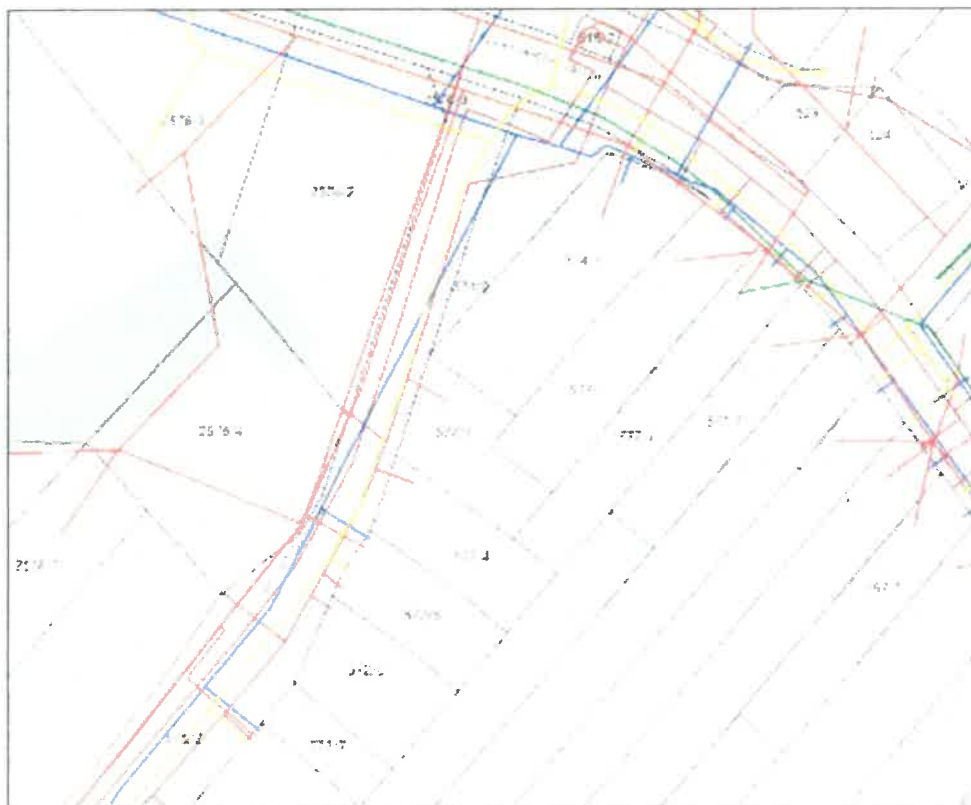
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyszínrajz



Közmű térkép



Helyi Építési Szabályzat kivonat

HÉSZ : Építési övezet jele: LKE-1

(1) A terület alacsony lakstűrűségű, összefüggő kertes, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 13. § (2) pontja szerinti épületek, továbbá kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint sportlétesítmény helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen melléképítmények – az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pont j), k), l) pontjaiban foglaltak kivételével – elhelyezhetők.

(4) Lke1 építési övezet

- a kialakítható telek területek: 700 m²
- a beépítési mód: oldalhatáros és szabadon álló, a szabályozási terv szerint.
- a megengedett beépítettség mérték: 25 %.
- az építési övezetben a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.
- a megengedett legkisebb építménymagasság: 4.5 m.
- az előírt zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- az előkert mérete 8 m.
- az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete: 6.0 m.
- a terepadottságokat kihasználva a gépkocsi-tároló terepszint alatt is építhető, maximum 3 személygépkocsi elhelyezésére.

Rajzos kivonat - az elérhető HÉSZ-en még nincs átvezetve a megosztás: A Polgármesteri hivatal tájékoztatása alapján lett az övezeti besorolás figyelembe véve. A besorolásról térképi kivonatot nem kaptunk.



Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

INGATLAN -ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEGZÉS

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése (tul.lap): : beépítetlen terület és kivett lakóház, udvar
(valóságban: beépítetlen terület)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település : Pátka
Utca, házszám : Vörösmarty u., és Árpád u.
Hrsz. : 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

TULAJDONVISZONYOK-Minden ingatlan tekintetében

Tulajdonos neve, tul. hányad tul. : Pátka Község Önkormányzata 1/1
A tulajdoni helyzet/forg. képesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELÉS

Értékelt érdekelttség : tulajdonjog
Értékelés célja : megbízó tájékoztatása a forgalmi értékről
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító

Megjegyzés: A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Készítette:


Nagy Zsolt

Nagy Zsolt
magasépítő mérnök
igazságügyi szakértő
szakterület: ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 007238

Ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértő 007238
ingatlanvagyon-értékelő


Székesfehérvár, 2021.01.15.

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

sorszám	ingatlan	művelési ág	telek terület	forgalmi érték	megjegyzés
1.	Pátka 444 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m²	2.400.000 Ft	
2.	Pátka 445 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m²	2.400.000 Ft	
3.	Pátka 447 hrsz- Árpád u. 46.	kivett, lakóház, udvar	1905 m²	1.920.000 Ft	épület elbontva, építési törmelék, háztartási hulladék a területen+vezetékjog
4.	Pátka 448 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m²	2.400.000 Ft	
5.	Pátka 449 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m²	2.400.000 Ft	
6.	Pátka 450 hrsz- Árpád u. 44.	kivett, lakóház, udvar	1949 m²	1.960.000 Ft	épület elbontva, építési törmelék, háztartási hulladék a területen+vezetékjog
7.	Pátka 452 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m²	2.280.000 Ft	vezetékjog
8.	Pátka 453 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m²	2.400.000 Ft	
9.	Pátka 456 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m²	2.400.000 Ft	
10.	Pátka 457 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m²	2.400.000 Ft	
11.	Pátka 461 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m²	2.400.000 Ft	

Készítette:


Nagy Zsolt

Nagy Zsolt
magasépítő mérnök
igazságügyi szakértő
szakterület: ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 007238

Ingatlan-értékbecslő igazságügyi szakértő 007238
ingatlanvagyon-értékelő

Székesfehérvár, 2021 01 15

TARTALOMJEGYZÉK

- 1. ELŐZMÉNY, MEGBÍZÁS
- 2. INGATLANOK ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
- 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÉS AZ ÉRTÉKSZÁMÍTÁS
- 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA 5. MELLÉKLETEK

1. ELŐZMÉNY, MEGBÍZÁS

Pátka Község Önkormányzata (8092 Pátka, Vak Bottyán tér 4.) (képviselő: Nagy Dániel polgármester) megbizta Nagy Zsolt ingatlan-értébecslő igazságügyi szakértőt (8000 Székesfehérvár, Nefelejcs u. 53-55/D. 1/1.) a Pátka, 444, 445, 447, 4448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó értébecslési szakvélemény elkészítésével. A megbízás az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének megállapítására vonatkozott.

A helyszíni szemle időpontja. 2020. 12. 18. napja. A szemle során az ingatlanok teljes mértékben megtekinthetőek voltak, abban semmilyen korlátozó tényező nem állt fenn. Az értébecsléshez felhasználtam a megbízó képviselője által közölt információkat, adatokat is. A szakvélemény készítése során tájékozódtem az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a becsült ingatlan környezetében kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról, kínálati és adás-vételi árakról. Szakvéleményemhez a helyszínen készült fotókat mellékelem. Az érték meghatározás, a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet ill. egyéb vonatkozó jogszabályok és szakmai standardok alapján történt.

2. AZ INGATLANOK ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

444 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Vörösmarty utca
Helyrajzi szám	: 444
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1910 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	-
Széljegy	-

445 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Vörösmarty utca
Helyrajzi szám	: 445
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1910 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	-
Széljegy	-

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

447 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Árpád u. 46.
Helyrajzi szám	: 447
Megnevezése	: lakóház, udvar
Telekterület	: 1905 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	: -Vezetékjog, okirat és vázrajz szerinti tartalommal, Jogosult E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
Széljegy	: -

448 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Vörösmarty utca
Helyrajzi szám	: 448
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1910 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	: -
Széljegy	: -

449 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: -
Helyrajzi szám	: 449
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1911 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	: -
Széljegy	: -

450 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Árpád u. 44.
Helyrajzi szám	: 450
Megnevezése	: lakóház, udvar
Telekterület	: 1949 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	: -Jelzálogjog, 93 000 Ft, jogosult Otp Bank Nyrt. - Elidegenítési és terhelési tilalom, jogosult Otp Bank Nyrt. - Vezetékjog, okirat és vázrajz szerinti tartalommal, Jogosult E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.
Széljegy	: -

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

452 hrsz.:

Település : Pátka
Besorolás : belterület
Cím : Vörösmarty utca
Helyrajzi szám : 452
Megnevezése : beépítetlen terület
Telekterület : 1911 m²
Tulajdonos bejegyzetten : Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek : - Vezetékjog, okirat és vázrajz szerinti tartalommal, Jogosult
Smooth Consulting Kft.

Széljegy : -

453 hrsz.:

Település : Pátka
Besorolás : belterület
Cím : Vörösmarty utca
Helyrajzi szám : 453
Megnevezése : beépítetlen terület
Telekterület : 1910 m²
Tulajdonos bejegyzetten : Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek : -
Széljegy : -

456 hrsz.:

Település : Pátka
Besorolás : belterület
Cím : Vörösmarty utca
Helyrajzi szám : 456
Megnevezése : beépítetlen terület
Telekterület : 1911 m²
Tulajdonos bejegyzetten : Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek : -
Széljegy : -

457 hrsz.:

Település : Pátka
Besorolás : belterület
Cím : Vörösmarty utca
Helyrajzi szám : 457
Megnevezése : beépítetlen terület
Telekterület : 1910 m²
Tulajdonos bejegyzetten : Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek : -
Széljegy : -

461 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Vörösmarty utca
Helyrajzi szám	: 461
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1911 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	-
Széljegy	-

2.2. Az ingatlanok elhelyezkedése, a környezet általános leírása

Pátka Fejér megye középső részén lévő, Székesfehérvártól ÉK-i irányban, kb. 20 km-re, a kb. 1600 fő lakosú átlagos adottságú község. Budapesttől a távolság kb. 50 km, a Velencei-tó kb. 15 km-re érhető el.

A település gazdaságilag nem jelentős, az ott lakók többsége Székesfehérváron dolgozik. Előnyt a szép természeti környezet és a megyeszékhely közelsége jelent.

Az ingatlanok a település keleti részén, a település központjától kb 800 m-re, a település szélén, az átlagosnál kedvezőtlenebb környezetben találhatóak

2.3. Az értékelt ingatlanok rövid szöveges leírása

Az **Árpád utca** részben beépített lakóutca, aszfaltozott, egy nyomsávos, a két érintett telek (450 hrsz és a 447 hrsz) az utca végén található. Azokon korábban lakóházak voltak (művelési ág jelenleg is: lakóház, udvar), melyek már elbontásra kerültek, de a bontásból származó silt, építési törmelék valamint egyéb hulladékanyagok nagyobb mennyiségben vannak jelenleg is mindkét telken. Az ingatlanok felülete kissé egyenetlen, azok oldalirányba kissé lejtenek. Az Árpád utca összközműves, az érintett telkeken azonban közmű bekötéseket nem láttunk. Szemben kertvégek, beépítetlen telkek vannak, kissé távolabb pedig a település széle. A telkek kerítetlenek, területük átlagosnál kissé nagyobb. Az érintett két Árpád utcai telek jogilag még lakóházként nyilvántartott, és az átlagostól rendezetlenebb állapotú, ezeket figyelembe vettük az értékképzésnél.

A Vörösmarty utca érintett része a település szélső utcájának a vége, mely aszfaltozott. A település központja felől az Árpád utca irányából a még nem burkolt Vörösmarty köz felől is megközelíthető. Beépítetlen, kerítetlen, az utcán közművek sem elérhetőek, azok a Vörösmarty utcában, kissé távolabb, kb 2-300 m-re adóttak. A telkek

nem kerítettek, felületük füves, kissé lejtenek oldalirányba. A környezetben vegyes korú családi házak (Árpád utca), kertvégek, szemben külterületi mezőgazdasági területek vannak.

A Vörösmarty utcai telkek átlagostól nagyobb területű, közművesítés nélküli, még fejlesztési telkek, mely adottságokat figyelembe vettünk az értékképzésnél.

A fenti ingatlanokat Pátka Község Önkormányzat 14 /2006. (IX.19.) számú 2006. szeptember 27-től hatályos rendelete Pátka Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelt szabályozza, melynek ide vonatkozó részlete a szakvéleményhez csatolva van. A fentiek értelmében a tárgyi terület LF-2 jelű építési övezet, ahol az irányadó beépítési előírások: 1.: legnagyobb beépítettség 20%, 2.: az épületmagasság legnagyobb mértéke: 4,5 m, 3.: a kialakítható legkisebb telekterület : 1600 m².

3. ÉRTÉKSZÁMÍTÁS ÉS AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

3.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

Az fentiekben ismertetett adottságokkal rendelkező **Pátka, 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461 hrsz-ú ingatlanok (ezen pontban a továbbiakban: ingatlan)** értékeléséhez a szempontokat ill. korlátozó feltételeket szukséges figyelembe venni:

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, ill. készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. **Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.**
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.

- 8 Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
- 9 Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- 10 Az értékelés effektív időpontjában megállapított értéket és a szakértői vélemény megállapításait, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- 11 **Az ingatlan értéke nem tartalmazza az általános forgalmi adót (ÁFA-t);**
12. Az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek. A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.
13. **Kijelentem, hogy a megbízóval, valamint az ingatlan tulajdonosaival, ill. az értékelt ingatlannal kapcsolatosan sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem, ill. a megállapított forgalmi értékre hatással bíró kapcsolatom nincs. Továbbá kijelentem, hogy a megállapított forgalmi érték nem függ a szakvélemény elkészítéséért kapott ellenértéktől.**

3.2. Definíció

Forgalmi (piaci) érték (TEGOVA EVS 2011 – EU direktíváinak megfelelően): "...az a várható összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függően megfelelő időtartam áll rendelkezésre".

3.3. Az értékelés módszere

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer (általános leírás)

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat, korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- ingatlan fekvése, megközelíthetősége, városszerkezeten belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság;
- épület(ek) jellege, mérete, műszaki állapota, állaga, igény szintje
- hatósági előírások, övezeti besorolás, stb.;
- esetlegesen fennálló káros környezeti hatások;
- értékesítési időpont;

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

- alternatív hasznosíthatóság, stb.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
 - Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 - Fajlagos alapérték meghatározása
 - Értékmódosító tényezők elemzése - korrekció
 - A fajlagos alapérték módosítása - fajlagos érték számítása.
 - Végső érték számítása (a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként).
- 1 Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 - 2 Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, ill. a különböző életformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
 - 3 Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy, stb.) is alkalmazhatóak.
 - 4 A vizsgált ingatlanértékének a pontosabb értékmeghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Az értékmódosító tényezőket csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok.
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - 4.3. Használati szempontok:
 - 4.4. Telekadottságok:
 - 4.5. Infrastruktúra.
 - 4.6. Környezeti szempontok:
 - 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
 - 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás.
 - 5 A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
 - 6 Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

3.4. Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

a.) Az összehasonlítás alapjának meghatározása:

Telekingatlan esetében a számítás alapja (alapértéke) a nyilvántartott telekterület m² egysége.

b.) Összehasonlító adatok és korrekciójuk.

A 3 db közel azonos adottságú ingatlan esetében, a reális fajlagos érték képzését, a 3 telek területének átlagos méretére (1913 m²) végzett piaci összehasonlító elemzéssel végeztük. Ezen számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ SZÁMÍTÁS						
	Értékelt ingatlan	1.összehasonlító adat	2.összehasonlító adat	3.összehasonlító adat	4.összehasonlító adat	5.összehasonlító adat
Alapadatok:						
- hely	8092 Pátka, Árpád u. Vörösmarty u.	8092 Pátka. belterület	8092 Pátka. Arany János u	8092 Pátka Széchenyi u	8092 Pátka Arany János u	8092 Pátka belterület
- rendeltetés	beépítetlen terület	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)	beépítetlen terület (telek)
- adatforrás		NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	internet
- adat jellege		realizált	realizált	realizált	realizált	kinálat
- időpont (év)	2020	2018	2019	2019	2020	2021
- telekterület átlag (m2)	1913	932	921	1026	934	1296
- közművesítettség	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
- beépíthetőség	20%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ár (millió forint)		1,5	2,7	2,6	2,5	2,5
- fajlagos ár (Ft/m2)		1609	2932	2534	2677	1929
Összehasonlítási szempontok és korrekciók (%):						
- adatjelleg miatti korrekció		0	0	0	0	-10
- időpont miatti korr.		20	5	5	0	0
Kiigazított fajlagos ár:						
		1931	3078	2661	2677	1736
- fekvés	átlagosnál rosszabb	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
- korrekció		-10	-15	-10	-15	-10
- megközelíthetőség	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
- korrekció		0	0	0	0	0
- telekméret átlag (m2)	1913	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
- korrekció		-25	-25	-20	-25	-20

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

- környezeti infrastruktúra	átlagos	hasonló	jobb	jobb	jobb	hasonló
korrekció		-5	-10	-10	-10	-5
- közművesítetttség	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0	0	0	0	0
- beépíthetőségi lehetőség	20%	jobb	jobb	jobb	jobb	jobb
korrekció		-5	-5	-5	-5	-5
- növényzet, telek rendezettség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
korrekció		0	0	0	0	0
- egyéb egyedi adottság		hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
korrekció		0	0	5	0	0
Korrigált fajlagos érték		1062	1385	1596	1204	1042
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²):	1258					

A reális fajlagos érték: 1.258 Ft/m². Ezen érték és az egyes ingatlanok területének nagysága alapján az egyes ingatlanok forgalmi értéke az alábbi c.) pontban lett számítva.

c) Forgalmi értékek számítása.

444 hrsz. esetében: 1910 m² * 1.258 Ft/m² = 2.402.780 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

445 hrsz. esetében: 1910 m² * 1.258 Ft/m² = 2.402.780 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

447 hrsz. esetében: 1905 m² * 1.258 Ft/m² = 2.396.490 Ft -20% a telek rendezetlen állapota és a vezetékjog miatt = 1.917.192 Ft kerekítve: **1.920.000 Ft**

448 hrsz. esetében: 1910 m² * 1.258 Ft/m² = 2.402.780 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

449 hrsz. esetében: 1911 m² * 1.258 Ft/m² = 2.404.038 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

450 hrsz. esetében: 1949 m² * 1.258 Ft/m² = 2.451.842 Ft -20% a telek rendezetlen állapota és a vezetékjog miatt = 1.961.474 Ft kerekítve: **1.960.000 Ft**

452 hrsz. esetében: 1911 m² * 1.258 Ft/m² = 2.404.038 Ft -5% az ingatlant terhelő vezetékjog miatt = 2.283.836 Ft kerekítve: **2.280.000 Ft**

453 hrsz. esetében: 1910 m² * 1.258 Ft/m² = 2.402.780 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

456 hrsz. esetében: 1911 m² * 1.258 Ft/m² = 2.404.038 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

457 hrsz. esetében: 1910 m² * 1.258 Ft/m² = 2.402.780 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

461 hrsz. esetében: 1911 m² * 1.258 Ft/m² = 2.404.038 Ft kerekítve: **2.400.000 Ft**

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

4. A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlanok értékét – jellegükre tekintettel - egy módszerrel, a piaci összehasonlító számítással képeztem, mely során a kapott érték kifejezi azok piaci értékét, így az azzal adódott értékeket tekintem jelenleg reális forgalmi értéknek:

Ennek megfelelően az ingatlanok tehermentes forgalmi értéke:

<u>444 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>445 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>447 hrsz. esetében:</u>	<u>1.920.000 Ft</u>
<u>448 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>449 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>450 hrsz. esetében:</u>	<u>1.960.000 Ft</u>
<u>452 hrsz. esetében:</u>	<u>2.280.000 Ft</u>
<u>453 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>456 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>457 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>
<u>461 hrsz. esetében:</u>	<u>2.400.000 Ft</u>

A megállapított érték Áfa -t nem tartalmaz.

A megállapított érték 90 napig érvényes.

Megjegyzés: A 2021. január 1 -től hatályos – a lakóingatlanok építését segítő szabályozás (pl.: 5%-os Áfa ismételt alkalmazásának lehetősége) miatt az ingatlanpiacon jelenleg (az elmúlt hetekben) áremelkedés figyelhető meg, az építési telkek esetében is!

A szakvéleményt készítette:

Nagy Zsolt

magasépítő mérnök, igazságügyi szakmérnök

felsőfokú ingatlan-értékbecslő, igazságügyi szakértő, üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő
nyilv.szám: 424/03/2000 eng.szám: 007238 önk-i nyilv.szám: 1075

Nagy Zsolt
magasépítő mérnök
igazságügyi szakértő
szakterület: ingatlan-értékbecslés
Nyilvántartási szám: 007238

Székesfehérvár, 2021. 01. 15.

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

5. MELLÉKLETEK

A szakvélemény 28 számozott oldalon, 2 eredeti példányban készült.

- Fotók
- Tulajdoni lapok
- Helyszínrajz, közműterkép
- Helyi Építési szabályzat kivonat

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Fotók



Utcakép-környezet az Árpád utcán



450 és 447 hrsz-ú ingatlanok az utcáról



Az ingatlanokat terhelő vezetékjogi bejegyzés oka (elektromos vezetékoszlop)



447 és 450 hrsz telkek a Vörösmarty utca felől

Fotók



Utcakép-környezet a Vörösmarty utca érintett részén



**Megközelítést biztosító
Vörösmarty köz, mely nem
burkolt**



Az érintett terület a Vörösmarty utca felől



Telkek egésze a Vörösmarty utca felől

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Tulajdoni lapok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Föld: Mező, Kultúrta-árak
Északkelet: a leveles csem. föld (Közvetlen) Kérg Gy. u. 11. Cím: 411

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle tábla
Megvezető szám: 10208/12/053/2020
2020.12.16.

PÁTKA		Szettor: 1/1	
Helyrajz: 644 helyrajzi szám			
0492 PÁTKA Vörösmarty utca 464 BÉSI		"Teljesítmény alatt"	
		IRÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
Alkotókat adatai:			
Helyrajzi jogviszony megnevezés:	Munka	Munka	Munka
Hivatott beépítetlen terület:			
		0	1910
MUNKÁZT			
2. Tulajdoni bonyolultság:			
Bejegyzett tulajdoni, Állás: 106 11/2011/001 31.11.			
Jogi alappól: 1994 évi LXV. törv. 107 § (2) bek.			
Jedlik: tulajdonosi			
Név: PÁTKA MESTER RÉSZVÉTELTÁRSASÁG			
Cím: 1019, PÁTKA Vasútgyár utca 4.			
BIRÉSÉ			
MEN. SZÁM: 10208/12/053/2020			
A tulajdonosi lap kiadásának helyszíne: 2020.12.16.			
Tulajdoni lap vég			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Községi Megyei Kormányhivatal
Békéscsabai Levéltársaság: 8000 Békéscsaba, Kög. Gy. u. 11. Cím: 8000

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 303050370502020
2020. 11. 18.

PÁTKA Sorltóm: 53

Részlet: 445 helyrajzi szám

8092 PÁTKA Vörösmarty utca 445 db: 'Cso. Árpád utca'
TERÜLET

terület: kat. t. jog. előzetes méltos	terület: kat. t. jog. előzetes méltos
ha m ² k fillé	ha m ² k fillé
0	0,00

1. tulajdoni hányag: 1/2
megjegy: határozat, száma: 106/1970/1992.05.27
1001/1990. évi LXV. törv. 107 § (2) be.
jogállás: tulajdonos
név: ÁRPA JUDIT BÉKÉSCSABAI
címe: 8092 PÁTKA Vörösmarty utca 4

HÍRSE
SEM TARTALMAS BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap hozzáférhető hatóságok által a nyilvánosság előtt kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Magyar Nemzeti Közigazgatás
 Csomádtelep Lőrinc utca 8092 Sárkányföld, Kégy Gy. 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Nomen nescio
 Megrendelési szám: 50025/12706/2020
 2020. 12. 16.

Székhely: 53

PÁTKA
Beosztás: 446 helyrajzi szám

444 PÁTKA Vörösmarty utca 443 hrsz 'Felsőlőszöglet alatt'
HRSZ

1. Az ingatlan adatai	terület	kat. t. jog	azonosító	adatok
területi egységek megnevezése	ha/m ²	szám	szám	kat. t. jog
Füveslő beépítéslen terület	0	0/00	0/00	
HRSZ				

2. Helyrajzi térkép 1/1
 önkormányzati határozat, érkezési idő: 2020/199/05.17
 jegyzék: 199/05.17/10.10.12.10.
 (székhely) tulajdonos
 név: PÁTKA ENCEL ÜZEMELTARTÓ
 cím: 8092 PÁTKA Vörösmarty utca 4

HRSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap a köznevelési törvény 114/A) c) pontjából eredő közzététel miatt nem
 tartalmazza a

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Érvénytelenítési felhívás
 A köznevelési feladatokat ellátó köznevelési intézmények részére
 Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
 Megnevezés: 10000000000000000000
 2020.02.12

PÁTKA Székelyvárosi Önkormányzat

Székelyvárosi Önkormányzat 449 helységi önk.

1. A köznevelési feladatokat ellátó köznevelési intézmények részére
 Megnevezés: 10000000000000000000
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

2. A köznevelési feladatokat ellátó köznevelési intézmények részére
 Megnevezés: 10000000000000000000
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

3. A köznevelési feladatokat ellátó köznevelési intézmények részére
 Megnevezés: 10000000000000000000
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

4. A köznevelési feladatokat ellátó köznevelési intézmények részére
 Megnevezés: 10000000000000000000
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

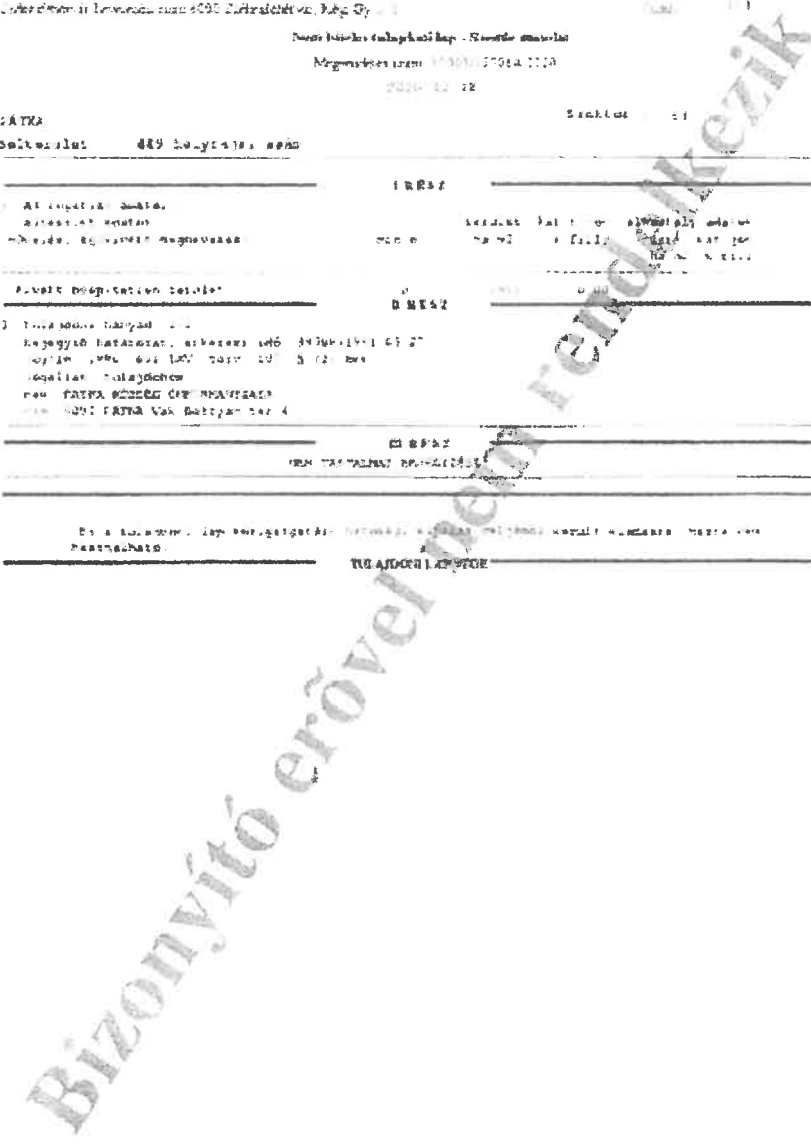
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ferencvárosi Községi Önkormányzat

Székesfehérvár, Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kőgy. Utca 11. J. Cím: 171

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlélevesztés
 Megrendelés szám: 563055127056/2020
 2020. 12. 18.

PÁTKA SPÉKTOR: 1 53

Helyterület: 450 helyrajzi szám

8092 PÁTKA Árpád utca 44 IMÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 círszáma: adatsz. terület: kat. t.j. gy. állomány: státus:
 szám: adatsz. terület: kat. t.j. gy. állomány: státus:

Kivett lakóház, udvar HRSZ: 1949 U.É.1

1. Tulajdoni hányag: 1/1
 bejegyzés határozat, értékesítési idő: 2020/1796/24-07
 jogsz. 1990 évi LXV. törv. 107 § (1) bek.
 a) az ingatlan:
 nev: PÁTKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 8092 PÁTKA Vas Botlyag Lás. 9

IMÉSZ

2. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 10807/1972/11-09
 Csiszálójegyzék: 93 308 FT. azaz kilencvenhármaszer FT-ig a járulékos értékeig
 jogsz. 111/2
 nev: CYP ES FERENCVEDRNYI BANYAI FERENC RÉSZES RÉSZES ÉRTÉKESÍTÉS
 cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Ós utca 11

3. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 10807/1972/11-09
 Ellátogatási és terhelési tilalom bejegyzés terhelési tilalom terhelési tilalom
 jogsz. 111/2
 nev: CYP ES FERENCVEDRNYI BANYAI FERENC RÉSZES RÉSZES ÉRTÉKESÍTÉS
 cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Ós utca 11

4. bejegyzés határozat, értékesítési idő: 2020/1011/2020 12-18
 Várakozás az önkormányzat részéről a tulajdoni lap kiadására.
 HRSZ-563055125-1/2020/C/180 számú határozat alapján, Pátka U. 4. 4/1-on fenntartott ingatlan
 közcélú halasztás
 jogsz. 107§ (1) bek.
 nev: ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Ós utca 11 11

Ez a tulajdoni lap az önkormányzat honlapján elérhető adatai alapján készült. Nemzeti
 honlap: www.kozhivulossag.hu

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Közi Magyar Köztársaság
Csofordokhervár Levelezési cím: 5000 Csofordokhervár, Kölg. Gy. u. 1
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Nyilvános szám: 20085/120970/2020
2020. 12. 18.

PÁTKA
Község
Községi hivatal
Cím: 5002 Pátka, Vörösmarty utca 422. HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Terület	Terület mérete	Terület használati módja	Terület tulajdonosa
0002 PÁTKA Vörösmarty utca 422 HRSZ	141 m ²	191/1	3.40
HRSZ			

1. Az ingatlan adatai
Az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa.

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdonosi adatai
A terület tulajdonosa a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa.

3. Az ingatlan jogviszonya
Az ingatlan jogviszonya a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa, az ingatlan adatai a terület mérete, használati módja, terület tulajdonosa.

Nem hiteles tulajdoni lap

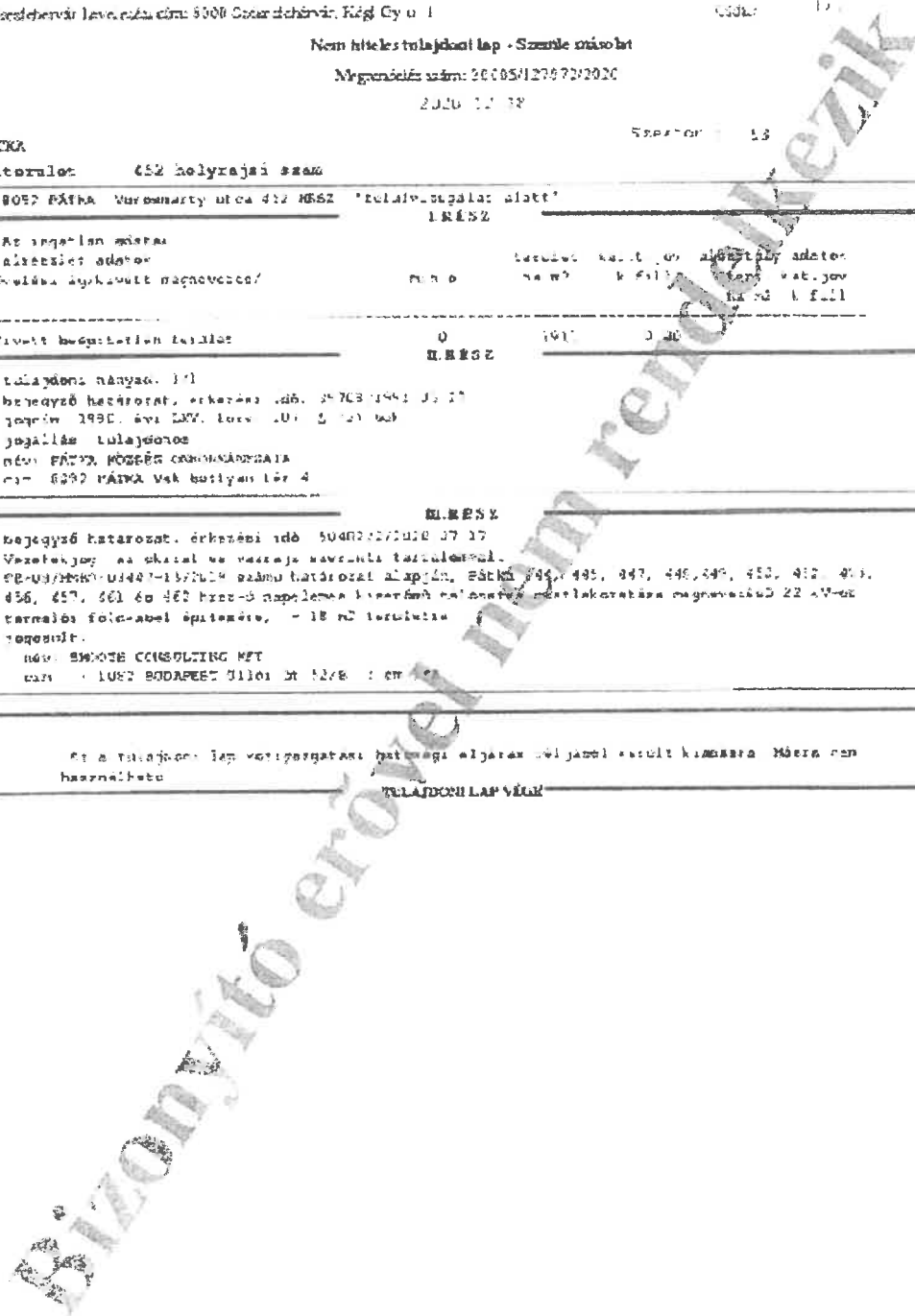
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fegy. Megyei Kormányhivatal
 Székhely: 6000 Szekesfehervar, Kegy. Gy. u. 1. Utca: 6001

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 20005-127074/2020
 2020. 12. 16.

PÁTKA Szektor: 5 53

Beírás: 453 helyrajzi szám.

MŰVZ PÁTKA Vörösmarty utca 453 100/0 "földhasználat alatt"
 HRSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	terület	terület	terület
szemlélt adatai	m ²	ha	m ²	m ²
területi egységek megnevezése				
területi egységek területe	0	0,00	0,00	0,00
	HRSZ			

2. tulajdoni tanyed: 177
 bejegyzéskor: 1990. évi LXXV. törv. 137. § (2) be-
 jegyzési tulajdonos
 nev: PÁTKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 8022 PÁTKA Vak Bottyan tér 4

M. K. É. S. Z.
 NEM HITELES TULAJDONI LAP

Ez a tulajdoni lap kizárólag az ingatlan eljuttatás céljából készült másolat, nem használható.
 TULAJDONI LAP / MŰVZ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
 HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
 Székhelycím: Lovászok utca 800 Székesfehérvár, Kgy. Gy. 1/1

Utcai: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szettje másolat
 Megrendelés szám: 400251770982020
 2020.12.18

PÁTKA szettje: 53

Helyterület: **456** helyrajzi szám

8092 PÁTKA Vörösmarty utca 456 HRSZ "falólv. segélyt alát"
HRSZ

Az ingatlan adatai:
 círszám adatai: területi határolás adatai
 művelési ág/aqívart megnevezés: m.n.a. név: <Elliptikus> határolás adatai

Alatt beépítetlen terület: **C** **HRSZ** **456** **456**

3 tulajdoni hányad: 1/1
 helyrajzi határolás: Árkádok 466 19750/1691 25 26
 jogcím: 1990 évi LXV. törv. 207 § (2) bek.
 jogállás: tulajdonos
 név: PÁTKA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 cím: 8092 PÁTKA Vörösmarty utca 4

HRSZ
NEM INGATLAN BEJEGYZÉS

Az a tulajdoni lap szerkezetelési hatósági eljárás útján készült kiadvány. Másolatként
 használható.

TULAJDONI LAP TÖRT.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

*Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461*

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Fogyóképes Kereskedelmi Rt.
Székhely: 1111 Budapest, Fehérvári út 100. Széchenyi Vár, Kégl Gy. u. 1. Cégkód: 1111

Nem hiteles tulajdom lap - Szemle táblázat
Mégsejtár szám: 40000127089/0026
2020. 12. 10.

Sektor: 1 03

PÁTKA
Földrajzi név: 457 helyrajzi szám

8092 PÁTKA, Vörösmarty utca 457 PÁTKA (földterület alatti)
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: Alkotókat száma: névelés: egybevető névelés.	terület: m ²	előző jog: m ²	előző jog: m ²	előző jog: m ²	előző jog: m ²

hátsó hátsóterület
II. RÉSZ 1910

3. tulajdoni hányag: 1/2
bejegyzés hatálya: előző: idő: 1978/1991 21. 27.
jogán: 1990. évi LXV. törv. 107. § 12. be-
jegyzés tulajdonos:
NEM PÁTKA KÖZPONTI ÉRTÉKELÉSI RT.
sz. 8092 PÁTKA Vax Boltvár t. 4

III. RÉSZ
NEM TARTALMAZ MEGJEGYZÉST

Ez a tulajdom lap fözigazgatási hatósági eljárásból készült kiadású táblázat. Nemzet-
közvetlen.

TULAJDONI LAP PÉLDÁ

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

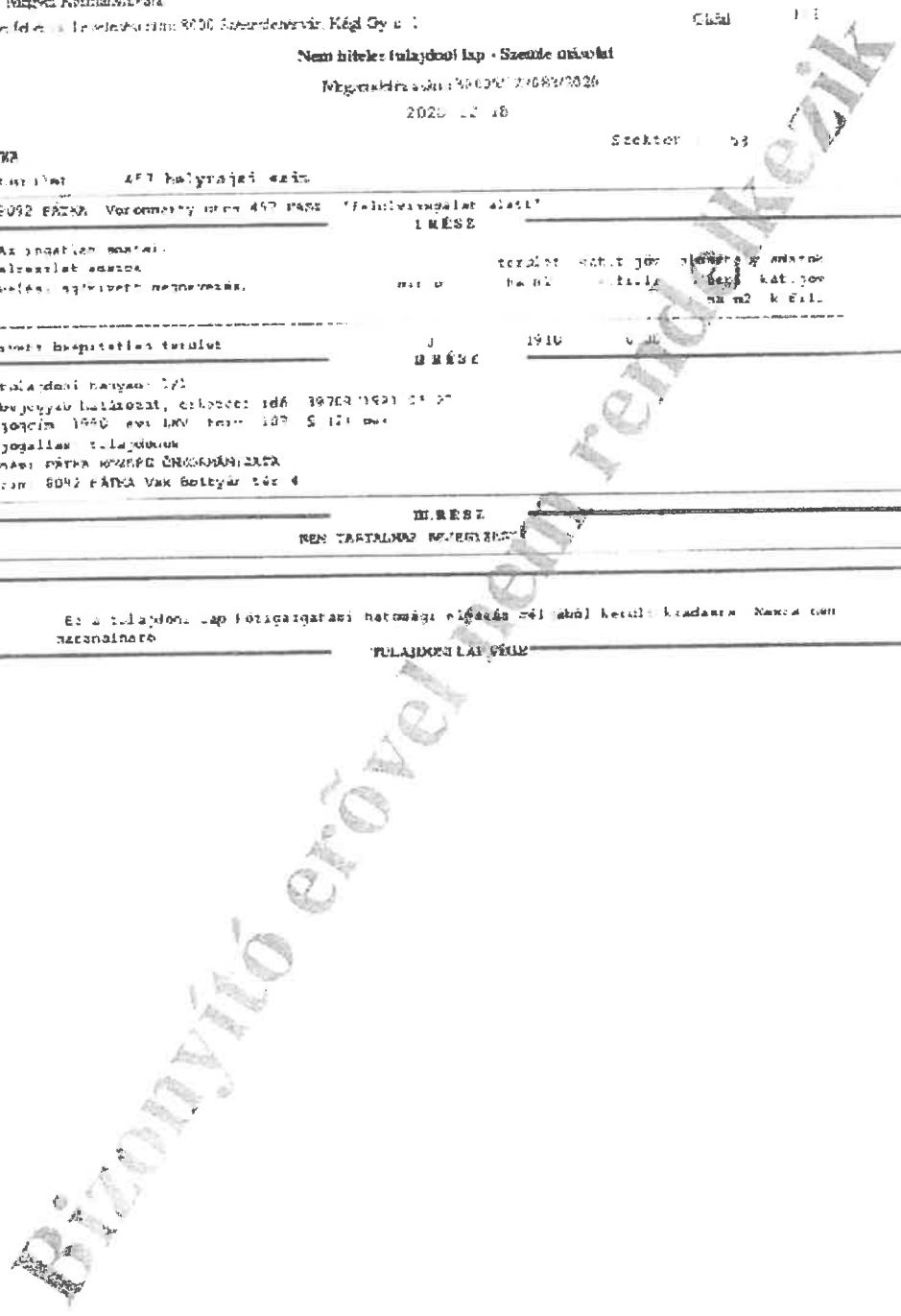
Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap

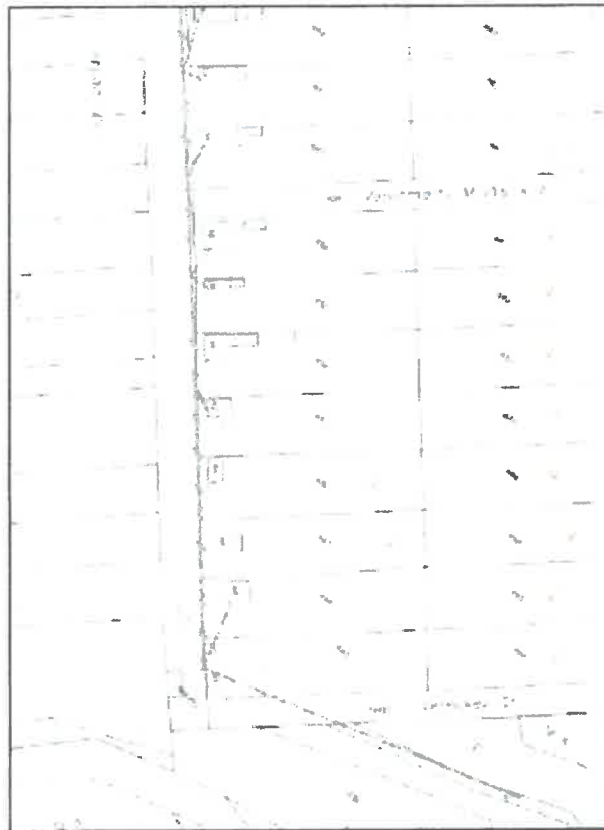
Nem hiteles tulajdom lap

Nem hiteles tulajdom lap



Értékelt ingatlanok: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok
HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

Helyszínrajz



Közmű térkép



Helyi Építési Szabályzat kivonat
HÉSZ : Építési övezet jele: Lf-2

(4) Lf- falusias építési övezet

- a kialakítható telek területe 1600 m²-nél kisebb nem lehet
- a beépítési mód oldalhatáron álló
- a megengedett beépítettség mértéke: 20 ‰
- az előírt zöldfelület mértéke: 50 ‰
- az előkert mérete az utcában kialakult szerint
- a tetőidom az utcában kialakult szerint

rajzos kivonat



