

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

Ingotlanok 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 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.

Zámolyi Közös Önkormányzati Hivatal Pátka Kirendeltség
Erkezett: 2021 JAN 20.

Zámolyi Közös Önkormányzati Hivatal Pátka Kirendeltség
2021 JAN 20.
P/53-6/2021
Nyilvántartó: 15727464-2-07

Pátka Község Önkormányzata
Megrendelő (átvevő)

NAGY ZSOLT e.v.
8000 Székesfehérvár,
Nefelejcs utca 53-55/D. 1/1
Adószám: 76843237-1-51
Nyilvántartószám: 36012685
11600006-00000000-66296342

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:

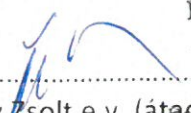
Cím	Az ingatlan jellemzői	Méret
Pátka 444 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 445 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 447 hrsz	kivett lakóház, udvar	1905 m2
Pátka 448 hrsz	kivett beépítetlen terület	1910 m2
Pátka 449 hrsz	kivett beépítetlen terület	1911 m2
Pátka 450 hrsz	kivett lakóház, 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 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. (átadó)
NAGY ZSOLT e.v.
8000 Székesfehérvár,
Nefelejcs utca 53-55/D. 1/1.
Adószám: 76843237-1-51
Nyilvánt. szám: 36012685
11600006-00000000-66296342

INGATLAN -ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEGZÉS

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

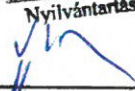
Telek területek : 572/3 hrsz:759 m²
572/4 hrsz:793 m²
572/6 hrsz:793 m²
Közmű-ellátottság : szennyvíz
Jelenlegi funkciók : beépítetlen terület
Állapot, rendezettség : átlagos, növényzettel részben benőtt

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelt érdekelttség : 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**

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

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) megbízta Nagy Zsolt ingatlan-értékbecsülő 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 megtekinthetők 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 járulékaik 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 bejegyzetten	: 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. 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 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 beállás 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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról 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 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 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, igényszintje
- 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 átlagától 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 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 értékelhetők.

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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ SZÁMÍTÁS						
	Értékelt ingatlan	1 összehasonlító adat	2 összehasonlító adat	3 összehasonlító adat	4 összehasonlító adat	5 összehasonlító adat
Alapadatok:						
- hely	8092 Pátka, Vargahegy u. beépítetlen terület (telek)	8092 Pátka, Vargahegy u. beépítetlen terület (telek)	8092 Pátka, Vargahegy u. beépítetlen terület (telek)	8092 Pátka, Széchenyi u. beépítetlen terület (telek)	8092 Pátka, Fehérvári u. beépítetlen terület (telek)	8092 Pátka, Jókai u. beépítetlen terület (telek)
- rendeltetés		NAV	NAV	NAV	NAV	internet
- adatforrás		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	kinálat
- adat jellege		realizált	realizált	realizált	realizált	2021
- időpont (év)	2020	2020	2020	2019	2019	
- telekterület átlag (m ²)	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/m ²)		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:		3466	4132	4474	4426	4189
- 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 (m ²)	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

- közművesítettség korrekció	szennyvíz	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	hasonló 0	jobb -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: $759 \text{ m}^2 \cdot 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.040.554 \text{ Ft}$ kerekítve: **3.040.000 Ft**
 572/4 hrsz. esetében: $793 \text{ m}^2 \cdot 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.176.758 \text{ Ft}$ kerekítve: **3.180.000 Ft**
 572/6 hrsz. esetében: $793 \text{ m}^2 \cdot 4.006 \text{ Ft/m}^2 = 3.176.758 \text{ Ft}$ 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

Föld Mérés, Kormányfő

Földmérési Levelezési cím: 8090 Szentlőrinc, Kégl Gy. u. 1.

Dátum: 10.11.2020

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégsele Árszáma: 30.000/177085/2020

2020.12.16

PÁTKA

Doktori : 53

Földrajti : 572/3 helyrajzi szám

8092 PÁTKA, Fehérvári utca 572/3 hrsz. "Földmérési Levelezési cím"

HRSZ

Az ingatlan adatai:

Állapot: eladó

Művelési ág: szőlő

minta

terület

m²

k: filli

terület

m²

k: filli

terület

m²

Földrajzi bejegyzés területe

L

759

0,00

HRSZ

1. tulajdoni hányad 1/1

bejegyzés határozat, érvényes: 2009.01.30

jogcím: telekalakítás

jogtul: tulajdonos

név: PÁTKA MÖSSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8092 PÁTKA, Fehérvári utca 4

törzsszáma: 11261966

HRSZ

1. bejegyzés határozat, érvényes: 2009.01.30

Önkéntes bejegyzés az 572/2 hrsz-ú 3212 m² nagyságú, az 572/2 hrsz-ú 4318 m² nagyságú, az 572/3 hrsz-ú 930 m² nagyságú ingatlanok összevonása, majd megosztása: 572/3 hrsz-ú 930 m² nagyságú, 572/4 hrsz-ú 793 m² nagyságú, 572/5 hrsz-ú 759 m² nagyságú, 572/6 hrsz-ú 793 m² nagyságú, 572/7 hrsz-ú 192 m² nagyságú, 572/8 hrsz-ú 344 m² nagyságú és 572/9 hrsz-ú 4318 m² nagyságú ingatlanok.

2. bejegyzés határozat, érvényes: 2009.01.30

Önkéntes bejegyzés az 572/3 hrsz-ú 930 m² nagyságú és az 572/4 hrsz-ú 793 m² nagyságú ingatlanok összevonása, majd megosztása az 572/3 hrsz-ú 759 m² nagyságú és az 572/4 hrsz-ú 192 m² nagyságú ingatlanok.

Ez a tulajdoni lap korlátozott tartomány eljárással készült kiadásra. Másik másolat nem áll rendelkezésre.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fővárosi Hivatal

Budapesti Fővárosi Hivatal 8092 Pátka, Fehérvári utca 1

Tulaj: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Regisztrációs szám: 00005/127033/2020

2020.12.18

Szektor: 53

PÁTKA

Baltornai 572/4 helyrajzi szám

8092 PÁTKA Fehérvári utca 1 "Fehérvári utca alatt"

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alapszám adatai

munkaügyi igazolási megnevezés

munka

terület

kat. t. jón

alapszám adatai

kat. t. jón

munka

munka

2. Kisebbségi terület

0

HRSZ

70%

0.00

3. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényes idő: 34567/2009.01.30

Jogcím: telekalakítás

Jogállás: tulajdonos

nem: PÁTKA MÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 8092 PÁTKA Vax Bottján út 8

Törzsszám: 15352995

HRSZ

4. Bejegyző határozat, érvényes idő: 34567/2009.01.30

Önálló szociális bejegyzés az 572/2 hrsz-on 3212 m² nagyságú, az 572/3 hrsz-on 4116 m² nagyságú és az 572/4 hrsz-on 992 m² nagyságú ingatlanok, melyek a 572/1 hrsz-on 992 m² nagyságú, 572/4 hrsz-on 992 m² nagyságú, 572/5 hrsz-on 992 m² nagyságú, 572/6 hrsz-on 992 m² nagyságú ingatlanok.

5. Bejegyző határozat, érvényes idő: 37411/2009.01.30

Jogcím: 10 642 303 FT, azaz tízhatvencatvencéltíznyolcezerháromezer forintnyolc FT

költség és járulékos költség a szerződés szerinti tartalommal

Az 1-2-03-1600-0569-ből származó pontozás a jogcímre irányuló költségekkel való biztosítására

Jogcím:

nem: CIP BATH BERT, törzsszám: 1057913

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. BATH UTCA 18

Ez a tulajdoni lap köznevelési hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

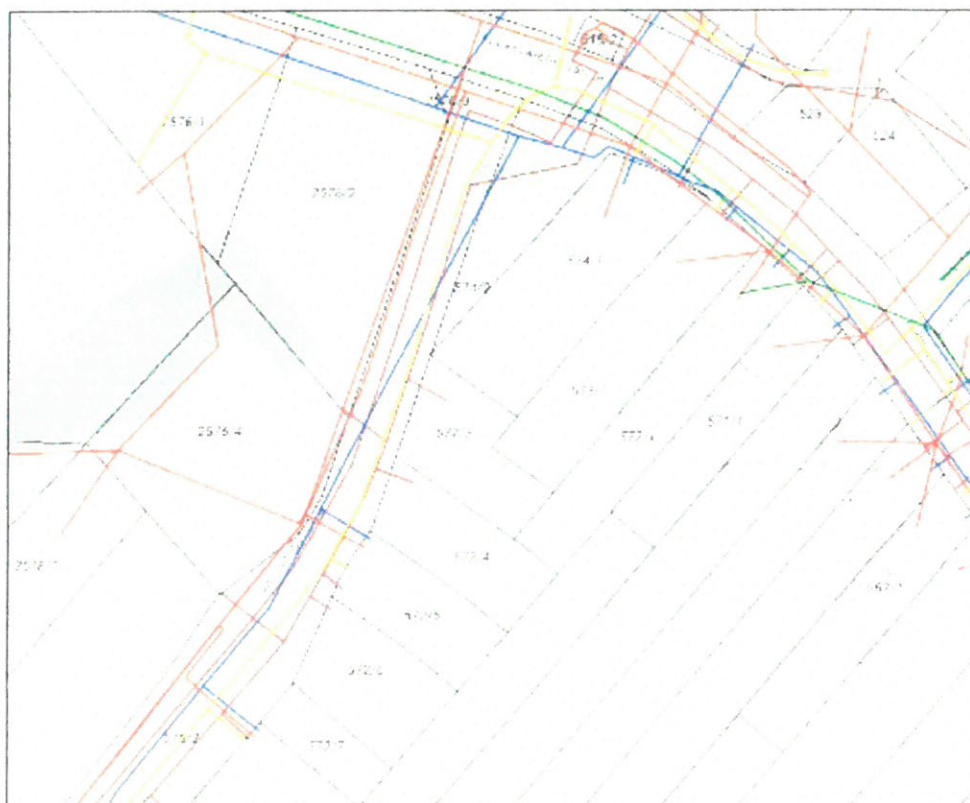
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyszínrajz



Közmű térkép



Helyi Építési Szabályzat kivonat

HÉSZ : Építési övezet jele: LKE-1

* * *

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

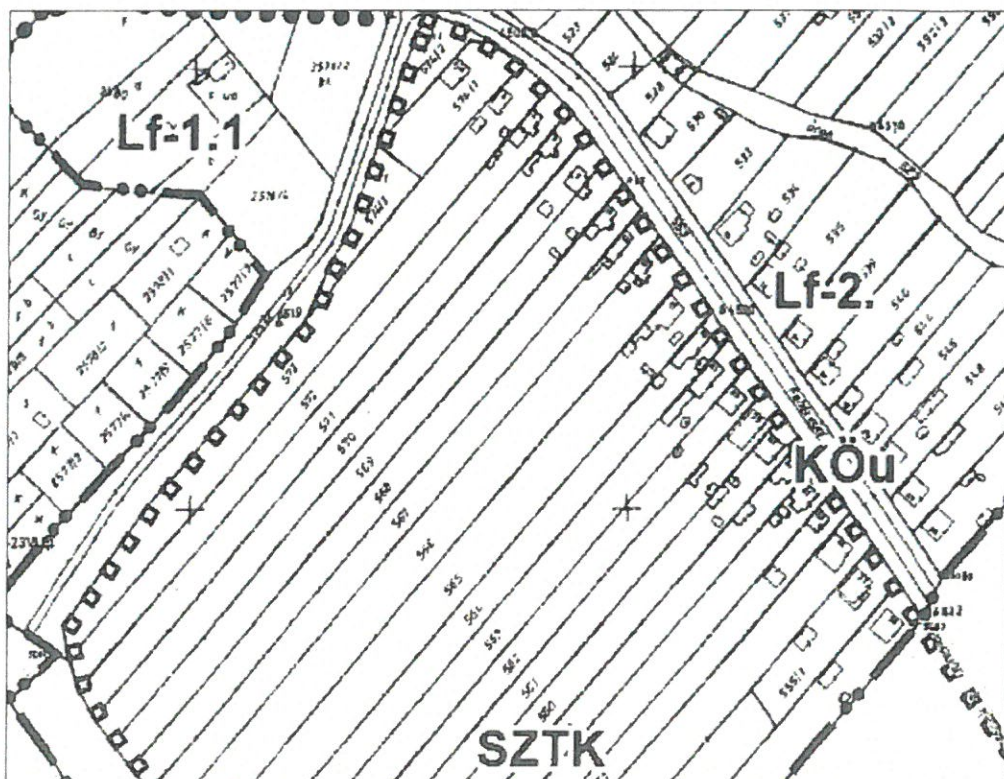
(2) A területen az OTÉK 13. § (2) pontja szerinti épületek, továbbá kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, valamint sportlétesítmény helyezhető el.

(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

ÉRTÉKEKELÉS

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

Megjegyzés: A szakvélemény érvényessége: 90 nap.

Készítette:


Nagy Zsolt
magasépítő mérnök
igazságügyi szakértő
szakterület: ingatlan-értékbécselés
Nyilvántartási szám: 007238
Ingatlan-értékbécselő igazságügyi szakértő 007238
ingatlanvagyon-értékelő

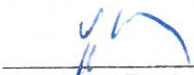
Székesfehérvár, 2021.01.15.

*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 m ²	2.400.000 Ft	
2.	Pátka 445 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m ²	2.400.000 Ft	
3.	Pátka 447 hrsz- Árpád u. 46.	kivett, lakóház, udvar	1905 m ²	1.920.000 Ft	épület elbontva, építési törmelék, háztartási hulladék a területen+vezetékjog
4.	Pátka 448 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m ²	2.400.000 Ft	
5.	Pátka 449 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m ²	2.400.000 Ft	
6.	Pátka 450 hrsz- Árpád u. 44.	kivett, lakóház, udvar	1949 m ²	1.960.000 Ft	épület elbontva, építési törmelék, háztartási hulladék a területen+vezetékjog
7.	Pátka 452 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m ²	2.280.000 Ft	vezetékjog
8.	Pátka 453 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m ²	2.400.000 Ft	
9.	Pátka 456 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m ²	2.400.000 Ft	
10.	Pátka 457 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1910 m ²	2.400.000 Ft	
11.	Pátka 461 hrsz- Vörösmarty utca	kivett, beépítetlen terület	1911 m ²	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) megbízta Nagy Zsolt ingatlan-értékbecslő 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 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 értékmeghatározás, 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 bejegyzetten	: 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 bejegyzetten	: Pátka Község Önkormányzata 1/1
Terhek	-
Széljegy	-

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	: -

452 hrsz.:

Település	: Pátka
Besorolás	: belterület
Cím	: Vörösmarty utca
Helyrajzi szám	: 452
Megnevezése	: beépítetlen terület
Telekterület	: 1911 m ²
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 m ²
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 m ²
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 m ²
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 bejegyzetten	: 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 lejtének 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 szakszerűsége 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, vagyoni jogok 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;

- 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**

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

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

Fejér Megye, Komáromi járás
Bakodföldi Általános és 8000 Széchenyi Kétf. Gy. u. 1. (Oldal: 1/1)

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégseleltetés: 30005/127035/2020
2020.10.19

FÁTRA
Beltérület: 644 helyrajzi szám
8092 FÁTRA Vörösmarty utca 444 hrsz. "tulajdoni lap alatt"

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. + jmv. + egyéb	szárm.	terület	kat. + jmv. + egyéb
alcsúszat adatai	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
származási jogviszony megnevezése					
terület	0	1930	0 m ²		
hiteles beépítetlen terület	0				

2. Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat: 444/2020. (2020.10.19) 01.10.
jegyző: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (1) bek.
Tulajdoni hányad:
Név: FÁTRA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Cím: 8092 FÁTRA Vörösmarty utca 444

HRSZ: 444
NEM TULAJDONI LAP BEJEGYZÉSE

Ez a tulajdoni lap a közjegyzői határozat alapján tulajdoni lapként kiadva nem hiteles.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyi Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvári Levéltár és cím: 8000 Budapest, Váci út 1.

Cím: 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok

Mérendéklet száma: 30.005/170.57/2020

2020. 12. 18.

PÁTKA

Érték: 53

Posta: 445 helyrajzi szám

8092 PÁTKA Vörösmarty utca 305. HRSZ: 444, 445, 447, 448, 449, 450, 452, 453, 456, 457, 461

TERÜLET

1. Az ingatlan adatai

2. Az ingatlan adatai

3. Az ingatlan adatai

terület

terület

terület

terület

terület

terület

4. Az ingatlan adatai

U

1910

0,40

D.ÁRSZ

5. Az ingatlan adatai

6. Az ingatlan adatai

7. Az ingatlan adatai

8. Az ingatlan adatai

9. Az ingatlan adatai

10. Az ingatlan adatai

HRSZ

7831. PÁTKA, Vörösmarty utca 305.

2020. 12. 18. napján a tulajdoni lap adatai az ingatlan adatai alapján megállapítottak. A tulajdoni lap adatai az ingatlan adatai alapján megállapítottak.

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

Nern hiteles tulajdoni lap

Enderslev et al. / *Language and Cognition* 1000 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 268

Figure 1

Meqmalles am: 30.05.2004-2010

2020.12.12

DATA

5163.104 51

Calicut 449 Malayalam, 8848

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 104

2. 函数 $y = \sin x$ 在 $[-\frac{\pi}{2}, \frac{\pi}{2}]$ 上是增函数。

2. *Actual* – actual cost

-> also, by itself magnifies

● ● ●

[illegible]

2000 1000 500 0

ALBERT HENRIKSEN, Director

2

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

2) Тема: «Содержание и структура учебной программы»

Kezgyzti határozat: elutasít. 1979/199

Page 1000 of 1000

legation : 11/12/2008

new PATR. NUMBER CORRESPONDENCE
1001 PATR. No. 1001-1001-1001

FILE NO.: FATHA VAN DOTTJAN 001 6

453

FROM THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY

Veri Intellectus in lap

It is recommended that the following information be included in the report:

RELATED LITERATURE

Nem hiteles tulajdon lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hitéles tulajdoni lap

Reiser Medical Laboratories, Inc.

Szerkesztőség: Lovashegy utca 8000 Sárospatak, Képgy. v. 1

Overall: 1/1

Nem titkos tulajdoni lap. Személyi másolat

Manuscript accepted: 40 COME 77078-2020

2029.12.18

TAKATA

Sentences 51

Faltan: 456 helyrezi szin

EC92 BACPA "Incapacity of a 416 BACPA" "relating to a 416 BACPA"

1587

As input/an output:

airmen let scudate.

reboláxi áq/civatt meggyaxox.

מ: ד. ב

intended to be a... [illegible] ...

[illegible]

THE JOURNAL OF THE

ALBERT BEAN, 1015 N. 1ST ST.

C

251

10

И Е Т С 7

3 relations: manyad: 2/2

hosszúbb határozat, a kérelem idő 1970/1971. 05. 26.

1993 AM	1990	601	LTV	1000	107	6 (2) 601
---------	------	-----	-----	------	-----	-----------

การดำเนินการ : ๓.๓.๑.๑.๒๖๖๖

1957. PÄRKA KÖLÖN ÖBÖRÖNYÖZTE

BU32 PACFA Val Bollyan 1st 4

四 展 示 区

NON DIGITALMAZ BELEGYZEST

Se a tolerância for corrigida, a taxa de erro de 1% não é afetada. Mas se não for corrigida, a taxa de erro de 1% é afetada.

PLANTON LARVEST

Bizonyító erővel

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

Baja Megyei Kormányhivatal

Baja Megyei Kormányhivatal 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

Cím: 8092 Pátka

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle irókönyv

Megnevezés: 8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

2020. 12. 16.

Szektor: 1. sz.

PÁTKA

8092 Pátka, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

8092 PÁTKA, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai

alábbiak szerint

névelés: egy/nyolc részre

terület: 1000 m²
m² 1000 m²
m² 1000 m²

2. Az ingatlan adatai

IRÉSZ

3. Tulajdoni hányag: 1/2

bejegyzett tulajdonosi részesedések: 1970/1991. évi 107. § (1) bekezdés

1990. évi 107. § (1) bekezdés

1990. évi 107. § (1) bekezdés

8092 PÁTKA, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

8092 PÁTKA, Vörösmarty utcai és Árpád utcai ingatlanok

IRÉSZ

REN. TARTALMAZ: RÉSZLEÍRÓ

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Nincs más másolat.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem lételes ulajdoni lap

Nem létezik tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

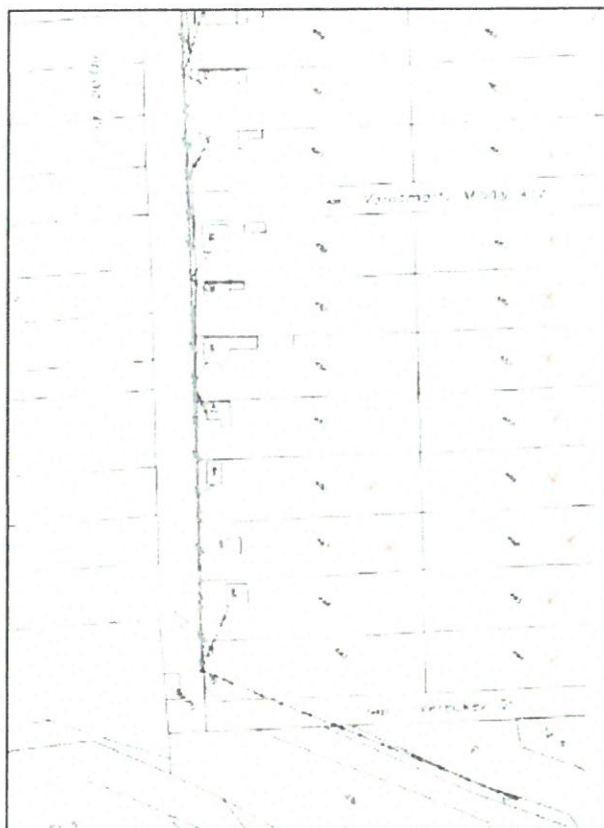
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Neu 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

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

