

BERMARK Szakértő Kft.

Berecz Tamás

2000 Szentendre

Meggy köz 2.

info@bermark.hu

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**2531 Tokod, belterület 535/4 helyrajzi számú ingatlan
(piaci) értékének meghatározásáról**



Megrendelő:

Tokod Nagyközség Polgármestere
2531 Tokod, Kossuth Lajos utca 53.

Készítette:

BERMARK Szakértő Kft.
képviselőjében: Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt:

Szentendre

2023.07.14.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	5
5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	7
5.2. A telek általános jellemzői	7
5.4. A felépítmény általános jellemzői	8
5.4. Alapterületi kimutatás	9
6. AZ ÉRTÉKELÉS	10
6.1. Az értékelési módszerek	10
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	10
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	10
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	10
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	11
7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	12
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésével becsült érték	12
7.2. Költségszámítással meghatározott érték	13
7.3. Értékegyeztetés	14

MELLÉKLETEK:

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Fényképek
Térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Megrendelő azonosító	: 094_BM2023
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 2531 Tokod, belterület 535/4 helyrajzi szám
Ingatlan címe (természetben)	: 2531 Tokod, belterület 535/4 helyrajzi szám
Helyrajzi száma	: 535/4
Ingatlan megnevezése	: kivett általános iskola, udvar
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: használaton kívüli általános iskola

A Tokod, belterület 535/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke: **143 800 000 Ft**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Helyszíni szemle időpontja	: 2023.07.12.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023.07.14.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Szentendre, 2023.07.14.

BERMARK Szakértő Kft.
Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
engedély száma: PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS

Az ingatlan értékének meghatározásához a Megrendelő ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel BERMARK Szakértő Kft. képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelő ingatlan értékbecslés megrendelésével.

Vagyonértékelési feladatunk, hogy határozzuk meg a 2531 Tokod, belterület 535/4 helyrajzi számú ingatlan forgalmi (piaci) értékét.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok alapján készítettük el értékelésünket.

Az ingatlan értékelésénél a következő jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS értékelési irányelvek.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot a rendelkezésre bocsátott iratok és Hiteligénylő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az ingatlan rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapján bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk és ezért felelősséget nem vállalunk;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Tokod falu Magyarországon Komárom - Esztergom megyében . Komárom-Esztergom megyei nagyközség, a Gerecse -hegység keleti lejtői alatt, Táttól délre és Dorogtól nyugatra . A közeli nagyobb városok Nyergesújfalu 12,5 km-re északnyugatra és Esztergom 8,5 km-re északkeletre.

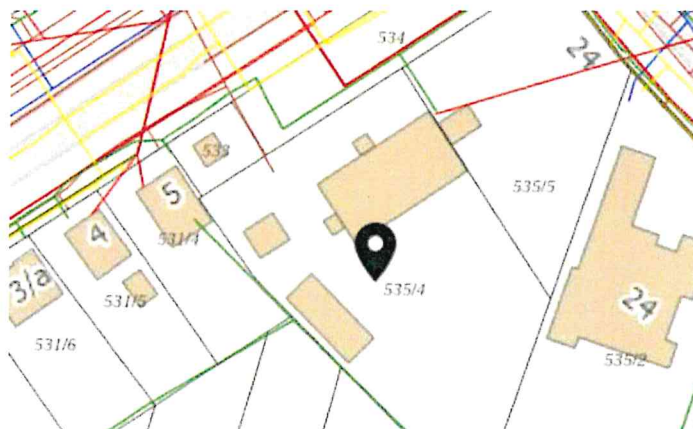
Közúton a 10-es főútról közelíthető meg , melynek központját a 1118-as és 1119-es utak, Ebszönybánya község részét pedig a 1106-os és 1119-es utakat összekötő 1121-es út szolgálja ki. Vonattal a település Megközelíthető az Esztergom-Almásfüzitő vasútvonallal , melynek saját vasútállomása (Tokod pályaudvar) található a vonalon.

Az ingatlant megközelíteni szabályozott, kiépített szilárd burkolattal ellátott úton lehet. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények a 2000 méteren belül megtalálhatóak.

5.2. A telek általános jellemzői

Telek kerítettsége: A telek közel szabálytalan négyszög alakú, felszíne sík, teljesen körbekerített.

Közművek (telken belül): Az ingatlant bemutató személy tájékoztatása alapján a vízóra az 535/5 helyrajzi számú ingatlanon van, gáz nincs, villany és csatorna telken belül megtalálható.



Telekhatár, építmények: A telekterület teljesen körbekerített, a telken egy általános iskola illetve a hozzá tartozó melléképületek állnak.

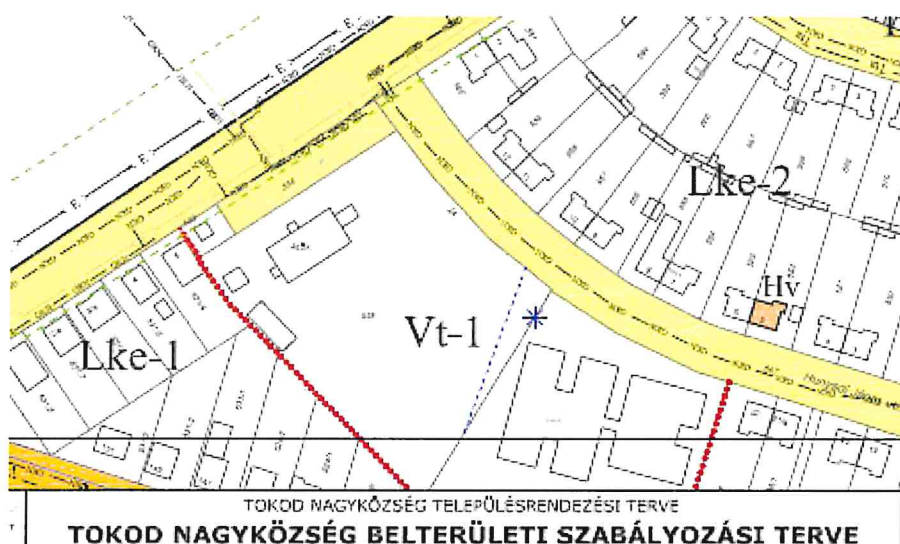
Szabályozás, övezet: A tokod.hu oldalon található övezeti térkép alapján az ingatlan Vt-1 építési övezetben helyezkedik el. Településközponti vegyes terület

(1) A településközponti vegyes terület - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) * kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

A Helyi Építési Szabályzat alapján az ingatlan legnagyobb beépíthetősége 40%, legkisebb kialakítható telekterület 1000 m², építménymagasság maximum 8,5 méter.



5.4. A felépítmény általános jellemzői

Értékelt ingatlan az 1980-as évekbe épült, fölszint + emelet tagolású, kisméretű téglafalszerkezetű, magastetős, cserépfedéssel, külső homlokzata szigetelés nélküli, kőporos, kapart felületű, jelenleg használaton kívüli általános iskola. A fűtést és melegvíz ellátást gázkazán biztosította, azonban a kazánházat elbontották, így az ingatlan jelenleg fűtésrendszer nélküli. Nyílászárók eredetiek, fa szerkezetűek, egyrétegű üvegezéssel, geréb tokos kapcsolással. Padlóburkolatok PVC és kerámialap. Az ingatlanban az elmúlt 10-15 évben felújítás nem történt.

A telek jelenlegi formája 2022-ben alakult ki, ekkor került megosztásra a 535/1 helyrajzi számú ingatlan. Villany és csatorna telekhatáron belül megtalálható, gáz nincs, villanyóra az 535/5 helyrajzi számú telken kialakított. Az ingatlan várhatóan önálló közművekkel fog rendelkezni. Az udvar teljesen körbekerített, fűvesített, az előkert fákkal tűzdelt. A melléképületekbe a bejutás nem volt megoldható, külső szemrevételezéssel az épületeket tárolásra hasznosították, szintén felújítandó állapotúak.

5.4. Alapterületi kimutatás

Főépület - földszint

Helyiség	Nettó terület	Korr.	Redukált terület
szélfogó	4,90 m ²	100%	4,90 m ²
aula	53,50 m ²	100%	53,50 m ²
tanterem	35,16 m ²	100%	35,16 m ²
tanterem	64,40 m ²	100%	64,40 m ²
tanári	64,30 m ²	100%	64,30 m ²
igazgatói iroda	17,00 m ²	100%	17,00 m ²
konyha	9,70 m ²	100%	9,70 m ²
technika terem	14,00 m ²	100%	14,00 m ²
titkárság	20,76 m ²	100%	20,76 m ²
lépcsőház	11,20 m ²	100%	11,20 m ²
tároló	2,00 m ²	100%	2,00 m ²
mosdó	3,50 m ²	100%	3,50 m ²
ffi wc	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
gépészet	23,50 m ²	100%	23,50 m ²
	332,72 m²		332,72 m²

Főépület - emelet

Helyiség	Nettó terület	Korr.	Redukált terület
tanterem	54,40 m ²	100%	54,40 m ²
tanterem	54,40 m ²	100%	54,40 m ²
tanterem	60,90 m ²	100%	60,90 m ²
könyvtár	35,90 m ²	100%	35,90 m ²
közlekedő	62,30 m ²	100%	62,30 m ²
mosdó	4,60 m ²	100%	4,60 m ²
női wc	8,80 m ²	100%	8,80 m ²
tanári wc	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
	283,10 m²		283,10 m²

Melléképület

Helyiség	Nettó terület	Korr.	Redukált terület
melléképület	33,24 m ²	100%	33,24 m ²
melléképület	110,44 m ²	100%	110,44 m ²
bővítmény	140,00 m ²	100%	140,00 m ²
	283,68 m²		283,68 m²

6. AZ ÉRTÉKELÉS**6.1. Az értékelési módszerek**

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása komplex jogi-, műszaki-, gazdasági kérdés, nem végezhető el jogi-, műszaki- és gazdasági ismeretek nélkül. Az ingatlan forgalmi értéke nagymértékben függ a település nagyságától, a termelő és szolgáltató infrastruktúrájának sokrétűségétől, fejlettségétől, attól, hogy milyenek az életfeltételek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

A megállapított érték versenyképes felek piacának összefüggésében az a becsült összeg, amelynek kifizetése ésszerűen elvárható, vagyis az értékelési napon fennálló piaci körülmények mellett legvalószínűbb ár. A forgalmi érték megállapítása során azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően adja át a vevőnek.

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmazzuk.

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésével becsült érték

Ingatlan: általános iskola (haszn.kívüli)	Értékelt ingatlan <i>Tokod Hunyadi János u.</i>	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
		<i>Tatabánya belterület</i>	<i>Komárom Belváros</i>	<i>Tata belterület</i>
Területe:	899,50 m ²	3200 m ²	1170 m ²	567 m ²
Kínálati ára:		985 000 000 Ft	650 000 000 Ft	350 000 000 Ft
Árkorrekció: K (2020)		-15%	-15%	-15%
Fajlagos egységár:		261 641 Ft/m ²	472 222 Ft/m ²	524 691 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	20%	0%	-5%
Település jellege	nagyközség	város -30%	város -30%	város -30%
Hasznosítása	használaton kívüli	vegyes 0%	vegyes 0%	munkássz. 0%
Megközelítése	utcai	hasznló 0%	utcai 0%	utcai 0%
Műszaki állapot	felújítandó	jó -30%	jó -30%	közepes -20%
Gépészet/fűtésrendszer	nincs	van -5%	van -5%	van -5%
Telek területe	2667 m ²	n.a. 0%	kisebb 10%	n.a. 0%
Településen belüli elhelyezk.	főútvonat	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Korrigált egységár:		156 984 Ft/m ²	165 278 Ft/m ²	157 407 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		159 890 Ft/m²		
Becsült piaci érték:		143 800 000 Ft		

Megjegyzés: az ingatlan elhelyezkedéséből, műszaki állapotától, illetve használaton kívüli állapotából adódóan a használt korrekciók (30%-nál magasabb korrekció) reálisak, elfogadhatóak

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: ingatlan.com /32586261
 2. adat: ingatlan.com /33525548
 3. adat: ingatlan.com /32565087

7.2. Költségszámítással meghatározott érték

Ingatlan: általános iskola (haszn.kívüli)	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok		
		1	2	3
	Tokod Hunyadi János u.	Csolnok belterület	Esztergom belterület	Dunaalmás belterület
Telek területe:	2667 m ²	3318 m ²	12395 m ²	5736 m ²
Ajánlat ára:		24 900 000 Ft	129 900 000 Ft	49 990 000 Ft
Kínálati/eladási ár (ideje):		K (2023)	K (2023)	K (2023)
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár:		6 754 Ft/m ²	9 432 Ft/m ²	7 844 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők				
Eltérő terület:	ingatlan-nyilvántartás	0%	10%	5%
Telek alakja	közel szabályos négyszög	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Bevezetett közművek	összközműves	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
Vezetékjog	van	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%	kedvezőbb -5%
Övezeti besorolás	Vt-1	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 10%
Településen belüli elhelyezkedés	központi	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 10%	kedvezőtlenebb 10%
Beépíthetőség	40%	kedvezőtlenebb 5%	kedvezőtlenebb 5%	hasonló 0%
Település jellege	gazdasági környezet	hasonló 0%	kedvezőbb -30%	kedvezőbb -15%
Korrigált egységár:		8 443 Ft/m ²	9 904 Ft/m ²	8 236 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:		8 861 Ft/m ²		
Becsült piaci érték:		23 600 000 Ft		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	ingatlan.com /33050539
2. adat:	ingatlan.com /33493778
3. adat:	ingatlan.com /33414814

Építmény értéke:

Helyiségcsoport megnevezése	alap- terület	építési költség	avulások			pótlási érték
			fizikai	erk.	piaci	
Főépület - földszint	333 m ²	550 000 Ft/m ²	50%	20%	30%	51 238 900 Ft
Főépület - emelet	283 m ²	550 000 Ft/m ²	50%	20%	30%	43 597 400 Ft
Melléképület	284 m ²	500 000 Ft/m ²	50%	20%	30%	39 715 200 Ft
Építmények értéke (kerekítve):						134 600 000 Ft

7.3. Értékegyeztetés

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és költség-számításon alapú értékelés módszerével is elvégeztük.

Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlan az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról, a jelen értékelés tárgyát képező épülethez hasonló ingatlanok ugyan kevésbé lelhetők fel a jelen piacon, azonban széleskörű hasznosítási lehetősége a befektetési ingatlanok piacán potenciállal rendelkezhet.

Fentiekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a módszerek eredményének azonos súlyozásával határoztuk meg, a következők szerint:

Súlyozott becsült piaci érték megállapítása:	Érték:
ingatlan piaci összehasonlító alapú értéke:	143 800 000 Ft
ingatlan piaci összehasonlító alapú értékének súlyaránya:	100%
ingatlan költség alapú alapú értéke:	158 200 000 Ft
ingatlan költség alapú értékének súlyaránya:	0%
Az ingatlan becsült értéke kerekítve:	143 800 000 Ft

MELLÉKLET

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Fényképek
Térkép



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20425/2023

2023.06.12

TOKOD

Szektor: 53

Belterület 535/4 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett általános iskola, udvar

0

2667

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 52321/2/2022.08.01

eredeti határozat: 46272/2016.12.02

ogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 1/1 621/1953

jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: TOKOD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2531 TOKOD Kossuth Lajos utca 53.

törzsszám: 15729851

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52321/2/2022.08.01

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során áthozva az 535/1 hrsz megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Esztergom Rudnay Sándor tér 2.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.12 10:52:44

Helyrajzi szám: TOKOD belterület 535/4

Megrendelés szám: 7/585/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 75418420002023



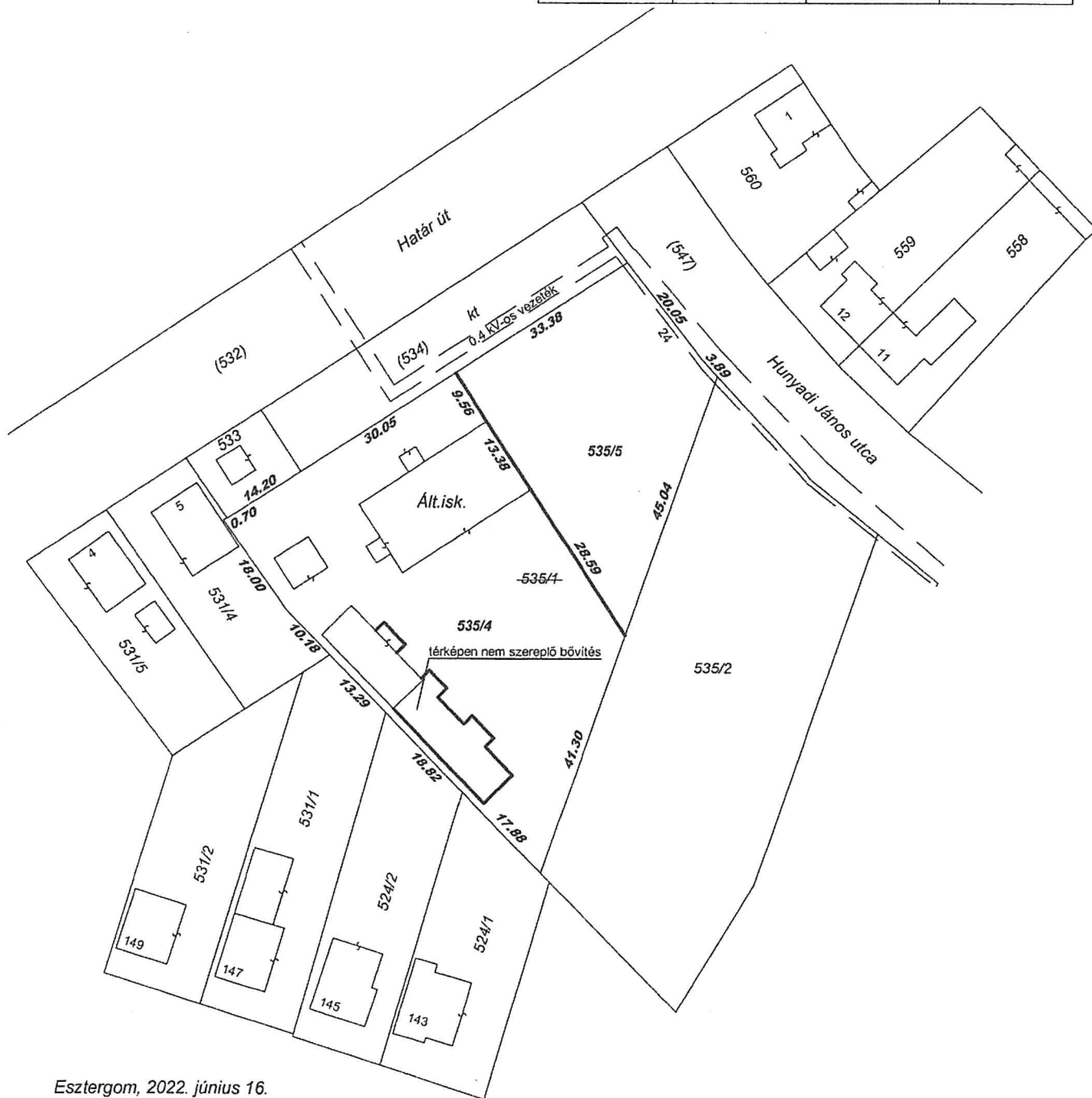
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Telekalakítási helyszínrajz

az 535/1-es helyrajzszámú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

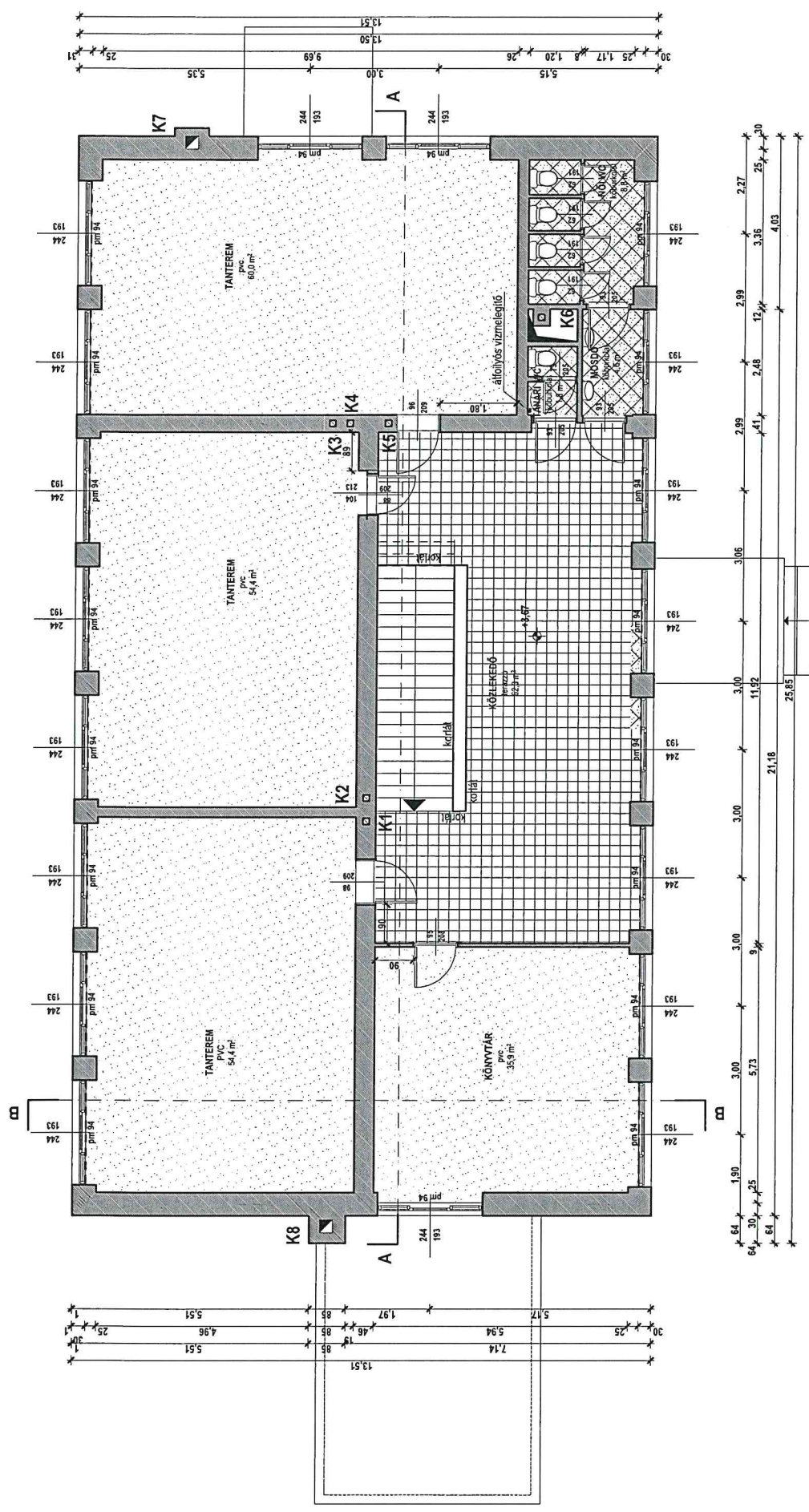
Hrsz	Beépítési százalék (%)		
	Változás előtt	Változás után	Változás után
		Térkép szerint	Helyszín szerint
535/1	14	-	-
535/4	-	19	25
535/5	-	2	0



Esztergom, 2022. június 16.

Készítő:
minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 1247/1991

P.H. Maczák Tamás
okl. Építőmérnök, Földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1247/1991
GD-T 11-0896



63,61

PROJEKT

FELMÉRÉSI TERV

Általános iskola

helyszín
2531 Tokod,
Halla útca 6.
Hrsz.: 535

MEGBÍZÓ

Tokod Község önkormányzata
2531 Tokod,
Kossuth Lajos útca 53.

TERVEZŐ

ELL-TERV

2510 Dorog,
Baross Gábor Lip 14. 3/2.
Dankó Kriszta
Költségvetési
ad. építészeti
É-1-0307
tel: 0620-530-4416

lapozatszám

TERVLAP

Meglévő emeleti alaprajz

skála: 1:100

É-02

nyomtatási: 2011. május 25
A3CHICAD 14



Utcakép



Utcai homlokzat



Oldalsó homlokzat



Udvari homlokzat



Földszinti közlekedő



Tanterem



Tanterem



Tanterem



Tanterem



Tanterem



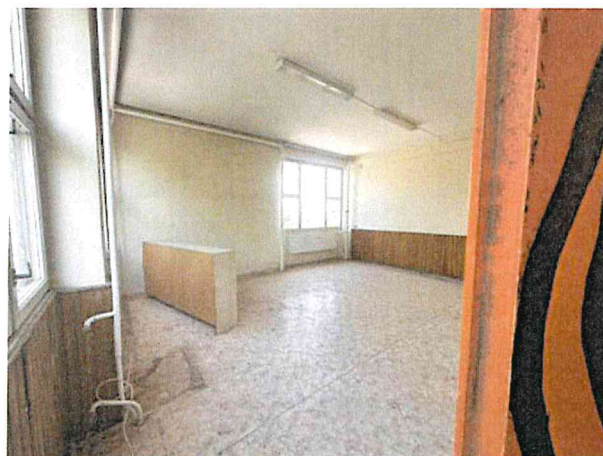
I. emeleti folyosó



Tanterem



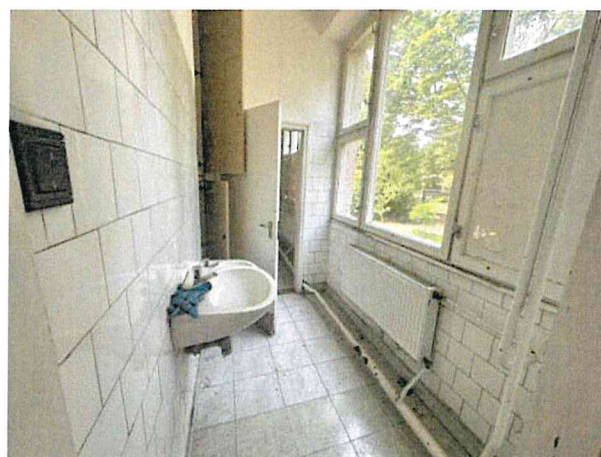
Tanterem



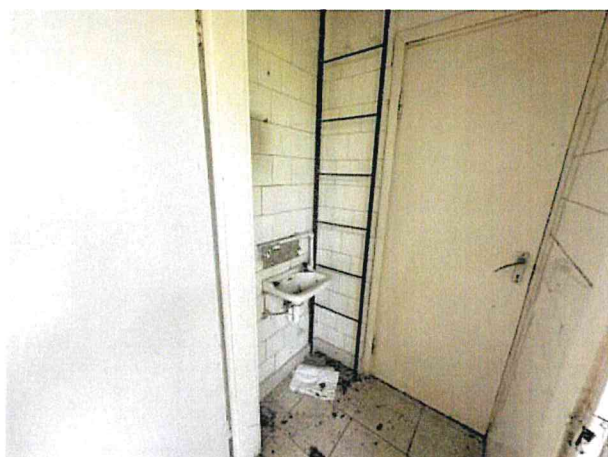
Tanterem



Nyílászáró, radiátor hőleadó



Mosdó-wc



Mosdó



Melléképület



Melléképület



Melléképület



Melléképület



Melléképület



Udvar



Udvar

TÉRKÉP MELLÉKLET

