

G194W

SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATALA	
El: 96h	
2018 DEC 21	
5/4102-3/2018	
Előadó:	Ügykezelő:

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.
alatti ingatlanról

Megbízó: Segesd Község Önkormányzata
7562 Segesd Szabadság tér 1.

Értékbecslő: Kovács Gyula
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

Az értékbecslés fordulónapja:

2018. december 10.

készült: 2 példányban

1. sz. példány

ALAPADATOK:

Megbízó neve, címe:	Segesd Község Önkormányzata 7562 Segesd Szabadság tér 1.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.
HRSZ.:	1217/5
Az ügyfél neve:	Segesd Község Önkormányzata

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2018. december 4.
Művelési ág, megnevezés:	kivett gazdasági épület, udvar
Ingatlan területe:	2 126 m ²
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1. Segesd Község Önkormányzata 1/1 7562 Segesd Szabadság tér 1.
Terhelések, bejegyzések:	Az ingatlan igény, per és tehermentes.
Széljegy:	nincs
Térképvázlat kiállításának időpontja:	2018. december 4.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Piaci adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	-
	Költség alapú:	-

ÖSSZESÍTŐ ADATOK:

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.	1217/5	2126	0	kivett gazdasági épület, udvar	240 000 Ft

A megállapított összeg Áfa mentes az ÁFA tv. 86 paragrafus j pontja, illetve a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint.

Az értékelés időpontja: 2018. december 10.

Készítette:

Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.
KOVÁCS GYULA E.V.
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám. 67858604-1-34
Nyilv.szám. 50863242
"Kisadózó"

MELLÉKLETEK:

Tulajdoni lap	x	Fényképek	x
Rendezési terv		Alaprajzok	
Helyiséglista		Településtérkép	x
Térképmásolat	x	Használatbavételi engedély	

A helyszíni szemle időpontja:

2018.12.10

A szemlén részt vettek:

Kovács Gyula

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI:

Telek területe:	2126 m ²
Formája:	téglalap alakú terület
Beépítési mód:	szabadonálló beépítési mód
Beépíthetőség:	30%
Övezeti besorolás:	Településközpont vegyes terület
Településen belüli elhelyezkedés:	Lászlómajor településrészen, a központ közelében, az aszfalt úttól távolabb
Megközelíthetősége:	személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	sík terület, É-D-i irányú
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt, 100m földút
Kerítés anyaga:	nem kerített
Telken található növényzet:	gyep, fásított terület
Szemégyűjtés módja:	-
Közmű ellátottság:	-
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Nincsenek Vannak: Lászlómajor településrészen található. Az aszfalt útról közvetlenül nem közelíthető meg. A gazdasági épület bontandó állapotú.

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA:

Település területi elhelyezkedése:	A település a horvát határ közelében, Magyarország délnyugati régiójában, Belső-Somogy déli részén, a Balatontól 45 km-re délre fekszik, a 68-as főútvonal mentén.
Település jellemzése:	Segesd a Rinyamenti kistérség 2. legnagyobb települése. Mind gazdasági, mind kulturális vonatkozásban fontos szerepet tölt be kistérségben a többi kistelepüléshez viszonyítva. Népesség száma 2499 fő. Segesd jelentős természetvédelmi értéke a kastélypark, a községet övező tájat pedig három lankás domb teszi változatossá. Itt ered a Drávát tápláló Rinya-patak egyik ága. A környező falukhoz képest jelentős ipari üzemekkel rendelkezik.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	A terület Lászlómajor településrészen található.
Az ingatlan gazdasági, piaci környezete, infrastruktúrája:	Segesd jelentős lélekszámú község, kereskedelmi, szolgáltató, ipari és mezőgazdasági háttérrel. A közvetlen környezet ingatlanpiaca átlagos, a vizsgált típusú ingatlanok iránti kereslet gyenge. A település gazdasági élete, valamint a munkaerőpiaci helyzete átlagos. Lászlómajor településrészen kereskedelmi, szolgáltató egység nem található.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI:

Felépítmény típusa:	lakóövezeti telek bontandó épülettel				
Építés éve:	-	Felújítás éve:			
Lakószintek száma:	-				
Lakószobák száma:	-				
Komfortfokozata:	-				
Hasznos alapterület:	-	m ²		Korrigált alapterület:	- m ²
Épület szerkezete:	-				
Alapozás:	-				
Szigetelés:	-				
Falazatok:	-				
Födémek:	-				
Tető kialakítása, szerkezete:	-				
Tetőfedés/szigetelés:	-				
Külső vakolat, burkolat:	-				
Belső falburkolatok:	-				
Padlóburkolatok:	-				
Nyílászárók üvegezése, szerkezete:	-				
Fűtési mód:	-				
Melegvízellátás:	-				
Szennyvízelvezetés:	-				
Egyéb ellátottság:	-				
Általános állapot:	-				

ÉRTÉKELŐ LAP:

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	7562 Segesd	7541 Kutas	7562 Segesd	7562 Segesd	7563 Somogyszob	7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.
Adtaforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	-
Közművesítettség	-	-	-	-	-	-
Telek terület	3364	8649	8623	8612	9570	2126
Adás-vétel (kínálat) ideje	2015	2015	2016	2016	2016	
Eladási ár	400 000 Ft	1 038 000 Ft	1 300 000 Ft	850 000 Ft	957 000 Ft	
Infláció korrekció	10%	10%	10%	10%	10%	
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	131	132	166	109	110	
Környezeti korrekció	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Infrastruktúra korr.	0%	0%	0%	0%	0%	
Műszaki állapot korr.	0%	0%	0%	0%	0%	
Telekméret	0%	10%	10%	10%	10%	
Alapterület	0%	0%	0%	0%	0%	
Építési kor	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb: megközelítés (nincs kiépített út hivatalosan)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	105	119	149	98	99	
Összes korr. tényező	80%	90%	90%	90%	90%	88%
Fajlagos ár (Ft/m²)	114					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:					240 000 Ft	

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.

ÉRTÉKELŐ LAP

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

Bérlő:

Bérleti díj jelenlegi nagysága Ft/hó:

Van Nincs

Bérleti szerződés lejárata:

0

Kiadható alapterület m²:

-

0,00

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m ²	Havi összeg Ft	Összeg Ft
Éves költségek			
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	0	12
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	0	0
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	0	0
Költségek összesen:	7%	0	0
Éves bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	0	0	0
Kihasználtság (évi %)	80%	0	0
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			0
Bevételek összesen:			0
Éves egyenleg:			0
Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	7,0		
Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:			0
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:			0

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Ez a megközelítési módszer lakóházak esetében, nem ad reális adatot, ezért a piaci érték meghatározásánál nem vettem figyelembe.

ÉRTÉKELŐ LAP

PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGVÉNY ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan címe	Értékesítés ideje	Közmű	Alapterület m ²	Eladási ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
		-			
		-			
		-			

KORREKCIÓS ADATOK:

	Korrektív tényező	Korrektív érték telekre Ft/m ²
Értéknövelő tényező:		0
		0
Értékcsökkentő tényező:		0
		0
		0
Összes:	0%	0

TELEK FAJLAGOS ALAPÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA:

Fajlagos érték Ft/m ²	Korrektív szorzó	Módosított fajlagos alapérték Ft/m ²
Módosított fajlagos alapérték:	0	1,00
		0

FORGALMI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA:

Telek terület m ²	Módosított fajlagos alapérték Ft/m ²	Forgalmi érték Ft
2 126	0	0
Telek forgalmi értéke kerekítve:		0

A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA:

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m²	Alap- terület m²	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikai/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték	Ft
			0					0
			0					0
			0					0
Bekerülési költség	Összesen:		0	aktuális költség alapú érték		Összesen:		0
	Kerekítve:		0			Kerekítve:		0
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:			készültség szerinti állapotban					-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:			aktuális állapotban - telekkel					0

ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámlítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	240 000	100	240 000
Költségalapú	0	0	0
Hozamalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			240 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS:

Lászlómajor településrészen, a bekötőúttól kb. 100 méterre helyezkedik el, falusias lakóövezetben. Környezetében jellemzően lakóépületek, mezőgazdasági ingatlanok találhatók. Megközelítés az É-i irányból csatlakozó földúton lehetséges, mely azonban magánterület. Az útról hivatalosan a 1217/4 hrsz-ú út besorolású telken keresztül közelíthető meg, itt azonban járható út nem került kiépítésre. A területen található felépítmény bontandó állapotú, az értékelésnél nem vettük figyelembe. A terület elsősorban mezőgazdasági művelésre hasznosítható.

Egyéb megjegyzések:

1. Az ingatlan forgalomképes.
2. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg.
3. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
4. Ezen szakvélemény a Megbízó és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
5. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értéktartást feltételezünk fel.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Nagyatád, 2018. december 10.



Kovács Gyula

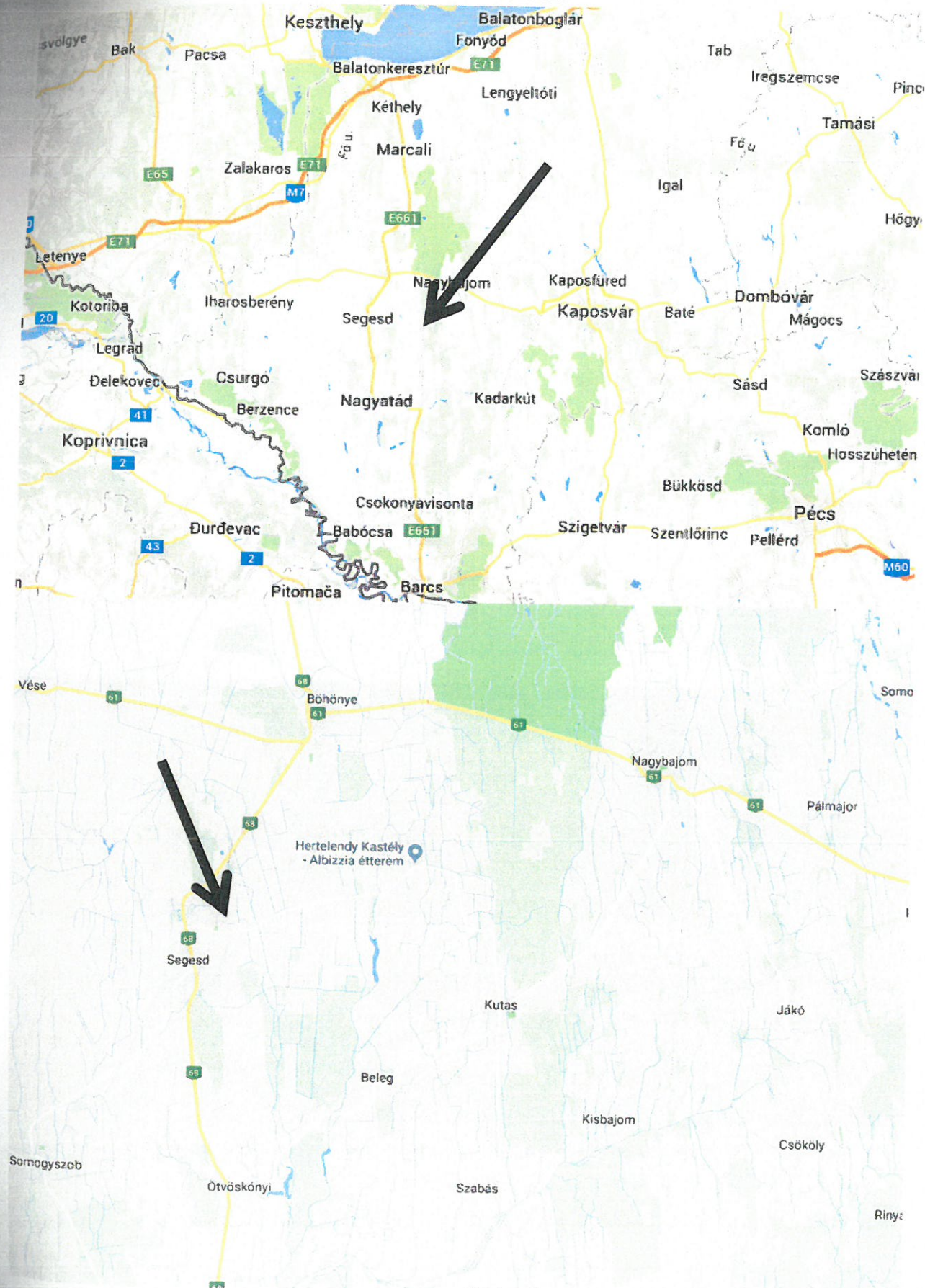
ingatlanvagyon értékelő
604415/2010 - 21/2011

KOVÁCS GYULA E.V.
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám: 50863242
„Kisadózó”

alatti ingatlanról

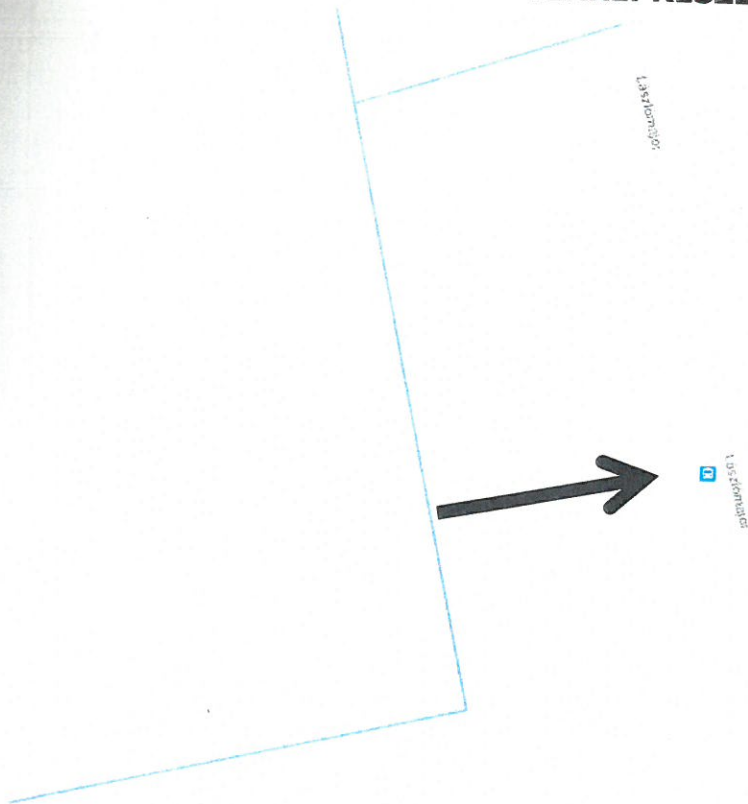
bb@ertek-becslo.hu

TÉRKÉPRÉSZLET



7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.

TÉRKÉPRÉSZLET



7562 Segesd, belterület, hrsz.: 1217/5.

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
6. Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
7. Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Tanúsítvány

1. Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
2. Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
3. A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési 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 kezeli.,

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

1. A módszer

Az értékelést a rendeletekben, szakirodalomban megfogalmazott módszerek figyelembevételével, a kapott és felmért adatok, valamint helyszíni szemle, szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük el az alábbiak szerint.

Beazonosítottuk az ingatlant, tisztáztuk a tulajdoni viszonyt és a tulajdoni lap bejegyzéseit az állapotvizsgálat szemrevételezéses diagnosztikával történt. Részletes, takart szerkezetekre is kiterjedő állapotvizsgálat csak külön megrendelésre készül,- de erre a jelen értékelés során nem volt szükség. A szemle során ellenőriztük az épületek, építmények adatait, megvizsgáltuk azok műszaki állapotát.

Az értékelés további folyamatának ismertetésére a fogalmak értelmezésében és azt követően kerül sor.

2 Értékelési fogalmak:

Újraelőállítási érték:

Az értékelt létesítménnyel megegyező funkciójú épület, építmény értéke, ha azt az eredetivel megegyező vagy közel azonos anyagokból, szerkezeti megoldásokkal, az eredetihez hasonló felszereltséggel az értékelés idején építettek volna.

Jelenlegi műszaki állapot:

A számított és becsült avulással az épület, építmény, eszköz jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező.

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

- a tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használat vagy egyéb külső hatásból származó épületkárt
- funkcionális avulást,
- gazdasági avulást,
- erkölcsi kopást.

Állagérték:

Aránylag objektív, a piaci viszonyoktól független érték: az újra-előállítási érték, csökkentve a jelenlegi műszaki állapottal.

Forgalmi érték:

a., telekingatlan:

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

Forgalmi (nyíltpiaci) érték:

- nemzetközi megfogalmazásban is - az a piaci érték,
 - amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség, méltányosan,
 - magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában eladható,
 - feltételezve a következőket:
 - a tulajdonos eladásra hajlandó,
 - értékesítési kényszer nem áll fenn,
 - az adásvételi tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
 - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
 - piaci helyzetére,
 - a tárgyalás időpontjáig az érték és állag nem változik,
 - az átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- A szöveges leírásban ismertetjük a telek ill. az ingatlan jellemzőit.

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

- az adott területre jellemző telekárát
- a telek fekvését, a fekvésből adódó használhatósági értékét
- a telek és a rajta fekvő építmények viszonyát, hasznosítási lehetőségét,
- a közúti megközelítés, parkolási forgalmi lehetőségeket
- a terület rendezett, lehatárolt állapotát,
- energiaellátottságot, közművek kiépítettségét,
- környezeti tényezők, külső érdekeltségek területre gyakorolt hatását,
- a terület méretbeli hatása, hasznosítási lehetőségek,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbefolyásoló tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításukhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi stb. állapotára.

A műszaki jellemzők alapján a műszaki állapot %-ában meghatároztuk az avultság mértékét.

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbefolyásoló hatása

3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

Amennyiben az ingatlan felépítményekkel, műtárgyakkal beépített terület, amennyiben a megbízó másképp nem rendelkezik, - az építmények is az értékelés tárgyát képezik. A földterületérték az építmények nélküli érték, mely figyelembe veszi a beépítettség hatását.

Az értékelések során a költségalapú megközelítéssel, az összehasonlító elemzéssel történő valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módokat alkalmazhatjuk.

Az ingatlanértékelés során a költségalapú az összehasonlító érték-megállapítás és a hozamszámításon alapuló módszert használhatjuk.

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

A területek nagysága, nagyfokú beépítettsége vagy burkolattal ellátottsága, bekerített állapota, stb. az értékelésre ható tényező.

Az értékmeghatározásban nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezetékek, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapításai fejezet részénél közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi, stb. állapotára. Ezen értékeket módosítják a felsorolt jellemzők állapota, az elhasználódás műszaki, gazdasági, erkölcsi foka, valamint a hasznosíthatóság az értékesíthetőség helyi és környezeti hatásai.

Az épületértékekben nem szerepeltetjük azokat a gépeket, berendezéseket, melyek nem tartoznak szervesen az épülethez, - de az épületértékben szerepeltetjük az épülettel összeépített, felszerelésnek minősülő eszközöket. (pl. szaniterek, stb.)

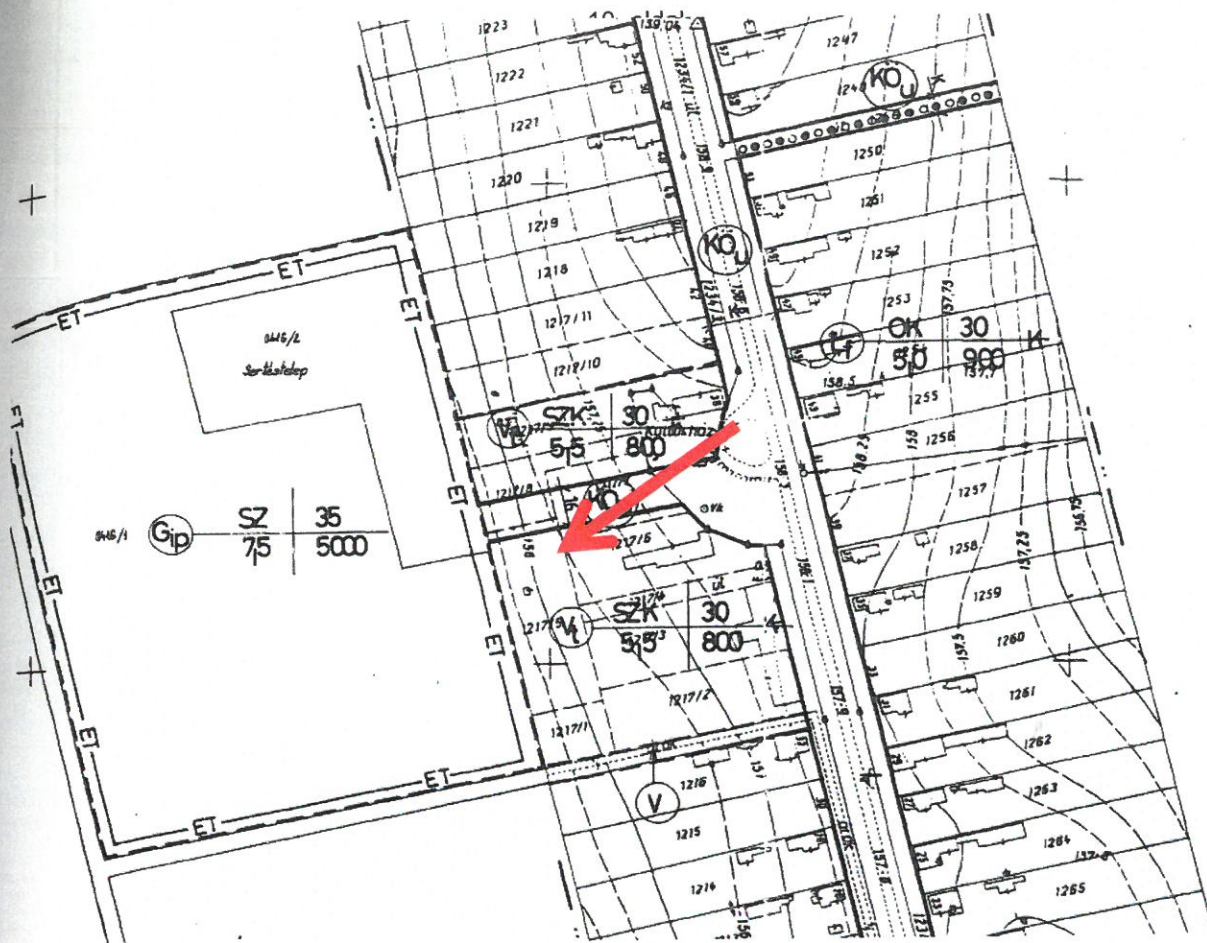
Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket szorzókkal vettük figyelembe a műszaki vagy állagértékhez képest, azaz a műszaki vagy állagérték bizonyos %-a körüli értékesíthetőséget prognosztizálunk, súlyozva az értékesíthetőségben betöltött értékcsökkentő- értéknövelő szerepükkel.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.



Vegyes terület 6. §

(1) A vegyes terület lakó-és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor:

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Központi vegyes (Vk)

(3) ³⁵ A területeket teljes közművesítettséggel kell ellátni.

Településközpont vegyes terület 7. §

(1) A településközpont vegyes terület (Vt) igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.

(2) ³⁶ A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK-ban felsorolt, településközpont vegyes területen megengedett egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el, parkolóház, üzemanyag-töltő kivételével.

(3) ³⁷ A beépítési mód meghatározását, az építménymagasságot, a beépítés mértékét, a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv is tartalmazza a következők szerint:

„Vt” építési övezeti jellel:

Övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építmények - legnagyobb ép.magassága m	Telek szélesség m	Telek mélység m
Vt	SZ	Nem osztható	30	6,0	-	-
Vt	SZ	600	40	6,0	-	-
Vt	SZ	500	40	10,5	-	-
Vt	SZ	800	35	7,5	-	-
Vt	O	700	30	7,5	-	-
Vt	SZ	800	30	5,5	-	-
Vt1	Z	800	60	6,0	-	-

ahol „SZ” szabadonálló, „O” oldalhatáronálló, „Z” zárt sorú.

(4) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után új épület az eredeti beépítettség szerint visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett.

(5) ³⁸ A legkisebb zöldfelület 30 %. A „Vt1”-es építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagyatádi Járási Hivatal
NAGYATÁD 7500 Baross Gábor u. 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1989 2/2018

2018. 12. 04

SEGESD

Szektor : 53

Belterület 1217/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alorválték adatai

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett gazdasági épület, udvar

0

2126

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30910/1991.03.21

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7562 SEGESD Szabadság tér 1

törzsszám: 15398587

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából 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

Nagyatádi Járási Hivatal
NAGYA TÁD 7500 Baross Gábor u. 5.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2018.12.04 08:15:17

Helyrajzi szám: SEGESD belterület 1217/5

Megrendelés szám: 7/650/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 11140780002018



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



utcakép



utcakép



bevezető földút



bevezető földút



nem járható bekötő út



nem járható bekötő út

7562 Segesd Lászlómajor, belterület, 1217/ 5 hrsz.



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan

7562 Segesd Lászlómajor, belterület, 1217/ 5 hrsz.



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan