

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



7562 Segesd, belterület hrsz.: 496
alatti ingatlanról

Megbízó: Segesd Község Önkormányzata
7562 Segesd, Szabadság tér 1.

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

Az értékbecsrlés fordulónapja:

2023. február 14.

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.: 496
HRSZ.:	496
Az ügyfél neve:	Segesd Község Önkormányzata 7562 Segesd, Szabadság tér 1.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2023. március 6.
Művelési ág, megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan területe:	1 896 m ² A telek teljes területe 3865, az értékelt telekrendezés utáni terület 1896m ²
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1. Segesd Község Önkormányzata 7562 Segesd, Szabadság tér 1. 1/1
Terhelések, bejegyzések:	Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre, jogosult: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
Széljegyzet:	Nincs
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs

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.: 496	496	1896	0	Kivett beépítetlen terület	300 000 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: 2023. február 14.

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”

A helyszíni szemle időpontja: 2023.02.14

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	1896 m ²
Formája:	szabálytalan alakú
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	35%
Övezeti besorolás:	Kereskedelmi gazdasági terület - Gksz
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Segesd D-i részén található, Gksz jelű övezetben.
Megközelíthetősége:	személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	sík, É-D irányú
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Kerítés anyaga:	körbekerített - drótfonatos kerítéssel
Telken található növényzet:	fűves
Szemétygyűjtés módja:	-
Közmű ellátottság:	-
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Segesd község Somogy megyében, a Nagyatádi járásban, Nagyatádtól É-ra található 16 km távolságra. A település a horvát határ közelében, Magyarország délnyugati régiójában, Belső-Somogy déli részén, a Balatontól 45 km-re délre, a 68-as főút és a Somogyszob – Balatonszentgyörgy - vasútvonal mentén fekszik.
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:	Az értékelt ingatlan a település D-i részén található, környezetében lakóházak, beépítetlen telkek, fűrészüzem és temető található.

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Segesd belterület	Böhönye belterület	Böhönye belterület			7562 Segesd, belterület hrsz.: 496
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel			-
Ingatlan típusa	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület			
Közművesítettség	-	-	-			
Telekterület	2118	3305	1287			1896
Adásvétel (kínálat) ideje	2021	2021	2021			
Eladási ár	300 000 Ft	468 000 Ft	182 000 Ft			
Infláció korrekció	5%	5%	5%			
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%			
Fajlagos ár (Ft/m²)	149	149	148			
Környezeti korrekció	0%	-5%	-5%			
Településen belüli elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%			
Telekméret	0%	5%	-5%			
Telek alakja	0%	0%	0%			
Egyéb: gksz terület	20%	20%	20%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	164	164	148			
Összes korrigált tényező	110%	110%	100%	100%	100%	104%
Fajlagos ár (Ft/m²)	159					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:					300 000 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

A költségelvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva 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	300 000	100	300 000
Költségalapú	0	0	0
Hozamalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			300 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a település D-i részén található, környezetében lakóházak, beépítetlen telkek, fűrészsüzem és temető található. A telken nincs közmű kiépítve.

Az ingatlan Kereskedelmi gazdasági területen - Gksz - található. A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet szerint:

Beépítés módja: szabadonálló

Legkisebb területe: 2000 m²

Legnagyobb beépítettsége: 35%

Építmények - legnagyobb ép. magassága: 7,5 m.

A telken belüli **zöldterület** minimum 20 %.

A területen történő beépítéseknél az OTÉK-ban felsorolt, kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el, parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.

Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.

A lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely megfelel a lakóterületi környezetterhelés követelményeinek.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építésjogi és ingatlan-nyilvántartási szempontból, valamint az ingatlan(on)ban végzett tevékenység tekintetében rendezett állapot figyelembe vételével, igény- per- és tehermentes állapotban lettek meghatározva és csak akkor érvényesek.

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.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2023. február 14.



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”

MELLÉKLETEK

Helyiséglista	
Tulajdoni lap	x
Térképmásolat	
Alaprajzok	
Megyetérkép	x
Településtérkép	x
Térképrészlet	x
Műholdkép	x
Fényképek	x
Egyéb:	
Rendezési terv, HÉSZ részlet	x
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	
Változási vázrajz	x
Metszet	

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 eovéb hasonló vizsálatokat.
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 nincs 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 2020. (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.

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 lehetőségeket,
- 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 rész alatt 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.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/4687/2023
2023.03.06

SEGESD Szektor: 53
Belterület 496 helyrajzi szám

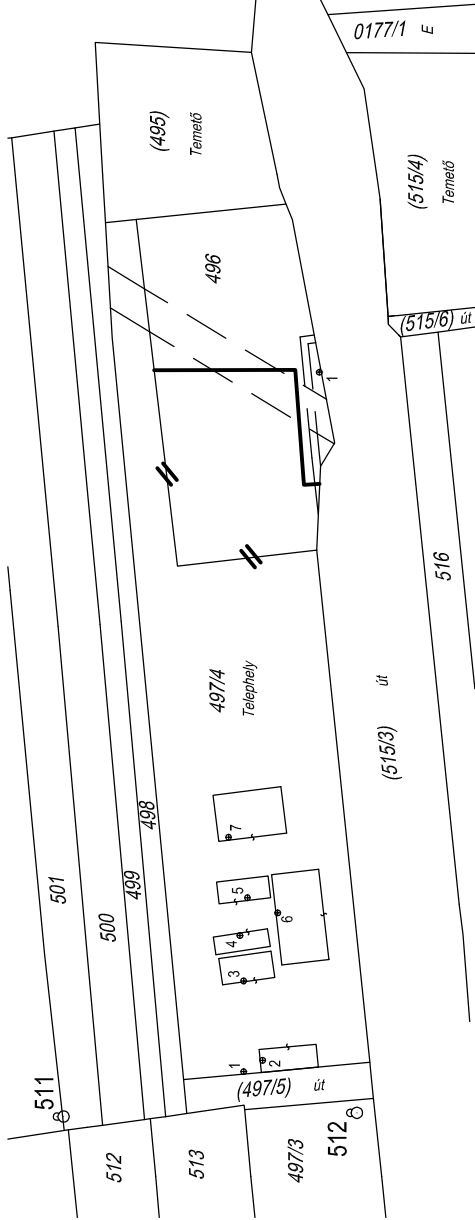
"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv adatokat ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	3865	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30910/1991.03.21 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: SEGESD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 7562 SEGESD Szabadság tér 1 törzsszám: 15398587					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38319/2009.09.29 Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34966/2010.09.03 Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 620982/2/2022.08.31 Önálló szöveges bejegyzés rendeltetési mód változás.					

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 496, 497/4 helyrajzi számú földrészletek telekhatárrendezéséről
Méretarány= 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet műv. ága	Terület ha.m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	14
496	—	Kivett, Beépítetlen ter.	—	0.3865	—	496	—	—
497/4	—	Kivett, Telephely (fűrészüzem (6 épület))	—	0.7595	—	497/4	—	—
Összesen:				1.1460	—		1.1460	—

A változás akaratunknak megfelelően történt:

NAGYATÁD, 2023. 02. 06.

Készítő és minőséget tanúsító:
földmérő lg.szám: **6208**
I.R.M. szám: **1501/1997.**
Terv. eng. száma: **GD-T/14-0136**

SÁRA ANDRÁS

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésről származó egy évig hatályos.

NAGYATÁD, 2023. ____ hó ____ nap.

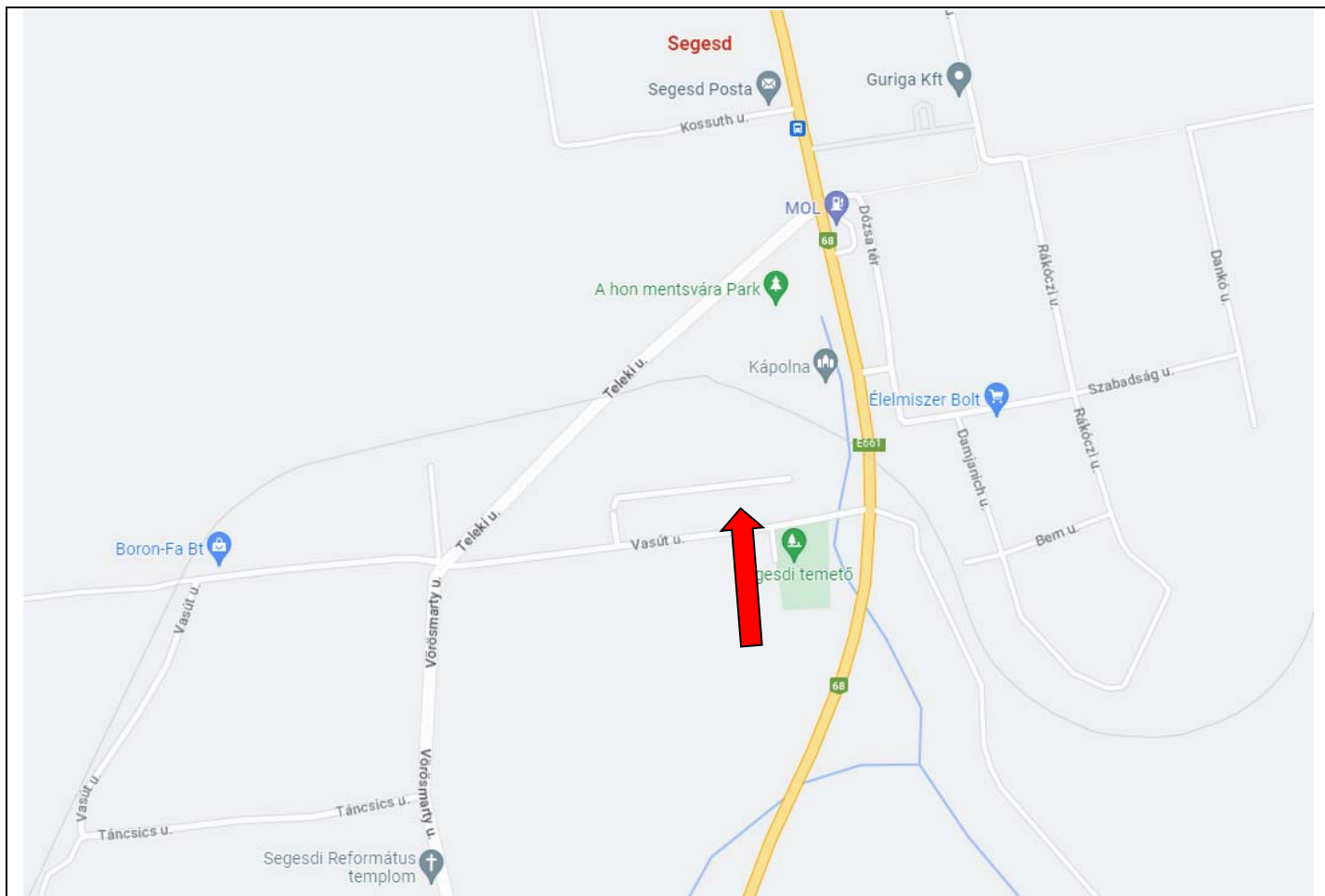
záradékoló

E: ____/2023.

Ing. rend. min. sz.: _____

Ingatlan címe:	7562 Segesd
Hrsz.:	496 hrsz.

Térképrészlet



Műholdkép



[illegible]

- (1) A beépítési mód meghatározását, az építménymagasságot, a beépítés mértékét, a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv is tartalmazza:
Beépítés módja: szabadonálló
Legkisebb területe: 2000 m²
Legnagyobb beépítettség: 35%
Építmények - legnagyobb ép. magassága: 7,5 m.
- (2)
- (3)
- (4) A telken belüli zöldterület minimum 20 %.
- (5) A területen történő beépítéseknél az OTÉK-ban felsorolt, kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett egyéb rendeltetésű épületek helyezhetők el, parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.
- (6) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (7) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK előírásai alapján teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.
- (8) A lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely megfelel a lakóterületi környezetterhelés követelményeinek.