

Hévízi Polgármesteri Hivatal	2
Érkezett:	2015 OKT 06.
Szám:	1623
Mell:	



Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő
Telefon: 06-30-301-2826

8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Tel.: 30/301-28-26
e-mail: csaba.domonkos@gmail.com

Hévízi Polgármesteri Hivatal
8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.
Iktatva: 2015 OKT 07
Szám: 32/30 - 29/201
Mell:

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény



A megbízás tárgya:

A Hévíz Város külterületén, a 022/52. helyrajzi szám alatti „szántó” megnevezésű ingatlan

Megbízó: Hévíz Város Önkormányzata, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Zalaegerszeg, 2015. október 05.

Készítette:


Domonkos Csaba

Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő
Ing.forg.szakértői szám: 177125/2000
Névjegyzék száma: 102/2000

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilv.szám: 14825471

Készült: 2 pld-ban

Ezen szakvéleményem (értékbecslésem) 3 hónapig(90 napig) érvényes!

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
Telefon: 06-30-301-2826

Tartalomjegyzék:

▪ Tartalomjegyzék	2. lap
▪ Értéklap	3.lap
▪ Előzmények, vizsgálat módszerei	4-5. lap
▪ Az értékelésre váró területek bemutatása	6. lap
▪ Az ingatlannál figyelembe vett adatok	7-8. lap
▪ Általános leírás, értékelést befolyásoló tényezők	9. lap
▪ Összehasonlító adatok és azok felhasználása	9. lap
▪ A korrekciós tényezők alkalmazása	10.lap
▪ Piaci alapú forgalmi érték számítása	11.lap
▪ Földvédelmi járulék számítással képzett érték	11. lap
▪ Az értékbecslés és összefoglaló táblázata	12. lap
▪ Szakértői nyilatkozat	13. lap
▪ Mellékletek, fotómellékletek	14. laptól

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:**Megbízás:**

Az értékelő (vállalkozó) társaság:	Domonkos Csaba értékbecslő
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékbecslés zárása:	2015. október 05.
Az értékbecslés hatálya:	2016. január 05.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzata, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan(ok) megnevezése:	külterületi szántó
Az ingatlan(ok) helye,:	Hévíz város külterületén található 022/52. hrsz. szántó megnevezésű ingatlan,

Forgalmi érték:

**Hévíz, 022/52. hrsz. szántó
megnevezésű ingatlan 1/1 forgalmi
értéke összesen:**

16 726 000,-Ft

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok Hévíz Városban külterületén helyezkednek el. A város, periférikus részén mezőgazdasági környezetben, a település északi határában található. A szántó terület. A környezetében hasonló szántó művelésű ingatlanok helyezkednek el. A területek közművel nincsenek ellátva.

A vizsgált ingatlan tulajdonviszonya rendezett, magánszemély tulajdonában van. Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy az ingatlan forgalom képes valamint, hogy a világhírű fürdőváros külterületén helyezkedik el. A terület nagyüzemi hasznosítása lehetséges, így átlagos fajlagos értékkel kalkulálható. Rendezési terv szerint „Mk” (kertes mezőgazdasági) övezetben található.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan periférikus elhelyezkedésű, kövezett, majd földúton jól megközelíthető.

Az ingatlan szinte sík, ill. keletre enyhe lejtésű felszínű terület.

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.


Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja szemrevételezés volt. Méretadatok ellenőrzésére és diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Zalaegerszeg, 2015. 10. 05.

Készítette:

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilv.szám: 14825471


Domonkos Csaba
Ing.forgalmi. szakértő, értékbecslő
Ing.forg.szakértői okl.szám: 177125/2000
Megyei névjegyzék száma: 102/2000

II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:

MEGBÍZÓ: Hévíz Város Önkormányzat, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ képviseli,- Papp Gábor polgármester

A MEGBÍZÁS TÁRGYA: Végezze el a Hévíz Város határában található, a 022/52. hrsz.-ú terület forgalmi értékének megállapítását.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2015. szeptember 27.-én

Az értékelés zárása: 2015. október 05.

Az értékelés hatálya: 2016. január 05.

AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI FELTÉTELEI, ELVEI:

Adatszolgáltatás:

A Megbízó rendelkezésemre bocsátotta térkép- és tulajdoni lap másolatokat, a vizsgálandó területhez kapcsolódó építéshatósági előírásokat..

Szakértői módszer:

- A helyszíni bejáráson szemrevételeztem és bejártam az érintett területet. A határait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. A Megbízó nem volt jelen a helyszíni szemlén.
- A termőföld terület átlagos fajlagos értékének meghatározásához az alábbiakat vetem figyelembe:
- **A termőterület fekvése:**
 - - a település jellege (város, község, stb.) és a településen belüli elhelyezkedése,
 - - belterület határához, üzemi központ területéhez csatlakozik, illetve
 - - lakott helytől, üzemi központtól távol fekszik.
- **A termőföldrészlet megközelíthetősége:**
 - - földúton nehezen vagy szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető.
- **A termőföld művelésének módja:**
 - - nagyüzemi műveléssel hasznosítható,
 - - kisüzemileg művelt.
- **A termőföld alkalmassága:**
 - - csak öntözéses gazdálkodásra alkalmas,
 - - a terület kedvező klímával rendelkező,
 - - domborzati viszonyai kedvezőtlenek, vagy kedvezőek
 - - könnyen művelhetők. stb.

- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÜTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értékbecslés a vagyonerőtelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÜTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értékbecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Associations) vagyonerőtelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 8 db fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számviteli módszerrel határoztam meg a vizsgálat tárgyat képező ingatlanok forgalmi értékét.

- a forgalmi érték képzésnél az összehasonlító adatokon alapuló értékbecslést alkalmaztam.

Az ingatlanok pénzben kifejezhető értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költség alapú megközelítés.

A **összehasonlító adatok alapuló forgalmi értékelés** piaci elemzésén alapul. Figyelembe vehetőek a kínálati piac, az írott és elektronikus felületeken értékesítésre meghirdetett ingatlanai. Másrészt a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költség alapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelőt a megbízott értékbecslő választja ki.

Korlátozó feltételek:

A szakvéleményben ismertett tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során az értékbecslő szemrevételezéssel ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette. A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Általános leírás, megállapítások:

A vizsgált terület szántó, megnevezésű, és a valóságban jelenleg gyep használatú. Az ingatlan jól megközelíthető, a belterülettől 800-900 méterre található. A helyi viszonyokhoz képest lankás, keleti dűlőzésű felszínnel rendelkező a terület, nagyüzemi módszerekkel is művelhető. A 022/52.hrsz. kissé szabálytalan alakú téglalap alakú terület. Alternatív hasznosítása a hatályos rendezési terv szerint szőlő,- illetve mezőgazdasági művelés, és ezzel összefüggő borturizmus céljára lehetséges.

Az ingatlanról megállapítható, hogy forgalomképes, jelenleg is művelt, kaszált mezőgazdasági terület, amelyek jól hasznosítható.

Értéknövelő tényezők:

- Hévíz városközponttól távol, külterületen helyezkedik el,
- Terepviszonyok kedvezőek,
- Nagyüzemi módszerekkel is művelhető,
- Gazdasági épülettel beépíthető,
- Közúton a terület megközelíthető.

Értékcsökkenő tényezők:

- bekerítetlen ingatlan,
- korlátozottan, csak gazdasági épülettel beépíthető,
- jelenleg csak gyep hasznosítású,
- közművesítés nincs a területnél.

Felhasznált összehasonlító adatok:

A saját információim és a felkutatott információk alapján a Zala megye keleti, Balatonhoz Hévízhez közeli részén található külterületi ingatlanok, amelyek csak termőföld,- átlagos áron,- 100-2500 Ft/m² áron értékesíthetők. A kialakult szántó megnevezésű területek fajlagos értéke az előző évek értékesítései alapján 100-1500 Ft/m². A kínálati piacból következően a magasabb kiajánlott fajlagos értékek is tapasztalhatók. Az Önkormányzat részéről 2011. évben 950 Ft/m² fajlagos értékkel történt termőföld vásárlás a környékbeli ingatlanokból.

Az általam megvizsgált és más szakértői értébecslések vagy hasonló adásvételekben szereplő fajlagos értékadatok jelentős eltérést mutatnak szántó ingatlanok estén is. Az Illeték osztály adatai szerint a környéken 150-1500 Ft/m² fajlagos árakkal történt a hasonló jellegű ingatlanok értékesítése. A jelen vizsgált terület jelenleg termőföld kategóriába tartozik, hasznosítására a hatályos rendezési tervek kedvezőtlenek, a fejlesztéseket csak korlátozottan (Mk) engedélyezik.

A területre vonatkozó összehasonlító adatok:

A környezetében található fajlagos terület információk:

Elhelyezkedés, művelés	idő	Mérete m ²	Értéke (Ft.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Hévíz külterület, szántó 022/30. hrsz.	2013.11.	3979	1 000 000,-	é	251,-
- Szántó művelési ágú terület, közúton jól megközelíthető, átlagos minőségű termőföld terület.					
Hévíz, külterület 012/3. hrsz-ú szántó	2012.04.	629	338 957,-	é	1590 ,-
- A külterületi szántó, művelési ágú, kicsi parcella, átlagos minőségű, jól megközelíthető,					
Hévíz, külterületi, 066/23. szántó termőterület	2014.03..	700	600 000 ,-	é	857,-
- A város külterületén elhelyezkedő szántó, közepes minőségű terület , átlagos jól megközelíthető.					
Hévíz külterületi 064/9. hrsz. rét,	2013.03.	2819	2 000 000,-.	é	709,-
Az ingatlan külterület, földúton jól megközelíthető szántó, vadveszélyes terület. Átlagos minőségű termőföld.					
Hévíz, külterületi 066/56. hrsz. szántó,	2014.04.	1204	2 551 287,-	é	2119,-
A település külterületén elhelyezkedő kisebb szántó. Átlagos minőségű terület. Belterület-közeli, föld úton megközelíthető ingatlan.					
Átlag fajlagos érték:	Külterületekre				<u>1105,-</u>

- Forrás: Saját és Illeték főoszt. A „k”- jelzés = kínálati értékek, az „é”- jelölés= az értékesített ingatlanokat jelenti

Figyelemmel az átlagos, periférikus elhelyezkedésű, közművesítés nélküli szántóra **1105,- Ft/m²** amelyet módosítva az alábbi táblázatba foglalt korrekciós tényezők figyelembe vételével határoztam meg.

Korrekciós tényezők az,- átlagos szántókra vonatkozóan,- összehasonlító adathalmazra vetítve:

A területek érték korrekciója					
		Részletezés		% eltérés az alapértéktől	
- kínálati ár		nem		100	%
-alak, forma, területi méret		kissé változó		90	%
-fekvés		hasonló, külterület		100	%
-megközelíthetőség		kissé változó		90	%
-domborzat és lejtés		kissé változó		90	%
elhelyezkedés		hasonló, kült.		100	%
-környezeti szennyezettség		-		-	%
-meglévő közművek,		-			%
-kerítettség		nincs, hasonló		100	%
-gazdasági környezet		hasonló		100	%
-hatósági előírások		hasonló		100	%
-hasznosíthatóság		változó		80	%
-egyéb:		-		-	
			összes m	95	%
A terület fajlagos átlagérték megállapítás					
	1105,-Ft/ m ²	x	95 %	=	1049,-Ft / m ²
Kerekítve: 1050,- Ft/m²					

Figyelemmel a „szántó” megjelölésű ingatlanok külterületi elhelyezkedésére, részben földúton való megközelíthetőségére, azok változatos területnagyságára az **átlagolt összehasonlító adatokból képezhető értékre**, amely a fenti területet **1050,- Ft/m² átlagolt** fajlagos értékben határozom meg.

Az ingatlanok értékét úgy határoztuk meg, hogy az egyedi összehasonlító értékeket a terület egyedi jellemzőivel korrigáltuk úgy, hogy vizsgáltuk a fekvés, környezet, és egyéb az alábbi táblázatban felsorolt tényezőket.

A ingatlan piaci alapú számított forgalmi értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

A területek teljes (1/1) forgalmi értéke helyrajzi számonként:

	Külterületi szántók helye: megnevezése:	Helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos korrigált egységára Ft/m ² :	A területek korrekciós szorzói:	Az ingatlan forgalmi értéke 1/1 Ft. ÁFA mentes
1.	Hévíz	022/52.	14481	1050,-	1,1	16 725 555,-
			14481		Összesen:	16 726 000,-

A területek forgalmi értéke összesen (ÁFA nélkül): 16 726 000,-Ft

A környéken a Nemzeti Földalap Szervezet által értékesített fölterületek 500 és 1200 000,- Ft/Ha. áron kerültek megvásárlásra.

A vizsgált ingatlan az összehasonlító adatokban szereplőkhöz viszonyíthatók. A piaci értékesítésben elterjedt Ft/AK alapú érték-megállapítást csak hozzávetőlegesen tudtam alkalmazni, mert a fellelhető nyilvántartásokban az nem áll rendelkezésre.

Zala Megye keleti, Balaton-közeli területein található külterületi kimondottan termőföldek esetén Ft/Ak-ra vetítve hasonló ingatlanok esetén 50 000 - 150 000,- Ft/Ak értékek közé esnek. A Hévíz környéki külterületek ettől eltérő fajlagos értékkel is számíthatók, ha a hatályos rendezési terv kedvezőbb besorolása érvényesül.

II. A terület földvédelmi járulékkal számított értéke:

A tárgyi földterület vonatkozásában megvizsgáltuk az esetleges kivonás esetén fizetendő földvédelmi járulék mértékét, mely (a forgalmi érték egy másik módszerrel történő meghatározása,) a következő:

Helye	Művelési ág	terület-nagyság	Minőségi osztály	Kataszteri tiszta jövedelem AK	Földvédelmi járulék szorzója Ft	Fajlagos érték Ft/m ²	Átlag érték Ft
termőföld						38,-	
Hévíz	szántó	14481	6	15,64	35000		547 400,-
Összesen:					Összesen:		547 400,-

A fentieket összegezve és az értékelés elve fejezetben foglaltak figyelembevételével megállapítható, hogy az esetleges termelésből való kivonás,- esetén fizetendő érték csak megközelítőleg, illetve alig használható,- tehát nem mutat reális képet, ezért az értékelés során 100%-ban a piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéket vettem figyelembe.

További értékmódosító tényezők:

- föld fekvése
- a föld megközelíthetősége
- a föld művelésre való alkalmassága
- a művelés módja
- rendezési tervi besorolása
- fejlesztési egyéb lehetőségei

Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokra figyelemmel külterületek elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, jelenlegi kialakításnak, művelhetőségnek megfelelően, az összehasonlító adatokból képezhető értékekre, az átlagolt területértékét - a közöttük lévő csekély minőségi eltérésre való tekintettel és a település viszonylagos közeli elhelyezkedésre 1050,- Ft/m² az 1 m²-re eső fajlagos értékben határozom meg.

A fenti figyelembeveendő összehasonlító adatok alapján az alábbi táblázatban szereplő fajlagos értékek szerint képeztem és számoltam a területek forgalmi érték összegeit:

ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS

A területnél a számított piaci forgalmi értéket az alábbi táblázat tartalmazza:

A külterületre vonatkozó forgalmi értéke :

Ingyatlan helye, megnevezése. helyrajzi száma:	Területe m ² :	Fajlagos alapértéke, egységára Ft/m ² :	A terület korrekciós szorzói %::	Korrigált fajlagos érték Ft/m ²	Forgalmi értéke Ft. ÁFA mentes
Hévíz, külterület, 022/52. hrsz	1.4481	1050,-	1,1	1155,-	16 725 555,-
A vizsgált terület 1/1 forgalmi értéke összesen: 16 726 000,-					

Megjegyzés: A területek forgalmi értékét jelenlegi piaci viszonyokra tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg,

A szakértői véleményben megállapított értékek 3 hónapig (90) napig érvényesek.

Zalaegerszeg, 2015. október 05.


Domonkos Csaba

ingatlanforgalmi szakértő
értékbecselő

Névjegyzék Szám: 102/2000

Szakértői száma: 177125/2000.

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilv.szám: 14825471

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT:

Mint ingatlanforgalmi szakértő kijelentem az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalom ajánlásainak megfelelően a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem el.

Az ingatlan értékének meghatározása helyszíni szemle, az érintett felek meghallgatása, az iratok tanulmányozása, összehasonlító adatok gyűjtése és azt követő számított becsléssel készült.


Minden olyan tényből, adatból - amelyet az észrevételezéssel nem tudtam megállapítani, valamint adatszolgáltatásként nem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak- eredő esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom. Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező, adat ellenére is csak közelítő értéket ad, alku pozíciót biztosít.

Az értékbecslést **Hévíz Város Önkormányzata**, /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./ megbízásából, tájékoztató forgalmi érték-megállapítás céljából készítettem el. Kizárólag belső használatra szolgál, belőle adatokat szolgáltatni csak a készítő írásos engedélyével lehet. A vonatkozó törvényi előírás alapján szerzői jogvédelem alá tartozó alkotás.

Az értékbecslés érvényességi idejét 90 (kilencven) napban határozom meg a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására való tekintettel.

Zalaegerszeg, 2015. október 05.

Készítette:


Domonkos Csaba
 ingatlanforgalmi szakértő,
 értékbecslő
 Névjegyzék szám: 102/2000
 Szakértői száma: 177125/2000.

DOMONKOS CSABA
 Ingatlanforgalmi szakértő
 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
 Telefon: 06 30 301 2826
 Adószám: 23307054-1-40
 Nyilv.szám: 14825471

Mellékletek





HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Ügyintéző: Dr. Keserű Klaudia

Tárgy: Megrendelő

Telefon: +36 83 500 855

Ügyszám: SZO/310-28/2015.

Domonkos Csaba

Zalaegerszeg

Petőfi Sándor u. 9.

8900

Hévíz Város Önkormányzatnak megrendelem Önnél:

Termék megnevezése	mennyisége db	beszerzési ár Ft
Ingatlanforgalmi értékbecslés Hévíz 022/52. hrsz	1	35.000,- Ft

A számla kiegyenlítése átutalással történik.

A számlát az alábbi címre kérem kiállítani.

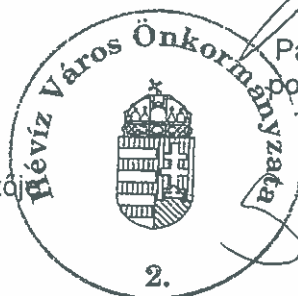
Hévíz Város Önkormányzat

8380 Hévíz, Kossuth Lajos út 1.

A számlán kérem, szíveskedjen az adószámunkat feltüntetni: 15734374-2-20

Hévíz, 2015. szeptember 28.

A kötelezettségvállalás pénzügyi ellenjegyzője
Hévíz, 2015. szeptember 28.



Papp Gábor
polgármester

Szintén László
közgazdasági osztályvezető

SZERVEZÉSI ÉS JOGI OSZTÁLY

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. Pf.: 106 • Telefon: +36 83 500 800 • Fax: +36 83 500 801
szervezes@hevizph.hu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

K
Vi
főnA
meg
eddi
0 Ft

Súg

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32941/2015

2015.09.25

HÉVÍZ

Szektor : 61

Külterület 022/52 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alorvítvány adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

szántó

6

1.4491

15.64

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30038/169/1997.04.09

jogcím: Földkiadás

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Fehér István

szül : 1947

a.név : Tóth Bernadett

cím : 8392 ZALAVÁR Dócsa György utca 134.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30019/1999.03.31

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 22/18 hrsz. ingatlan megosztásából.

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

HÉVÍZ

1:15 000

0 200 m

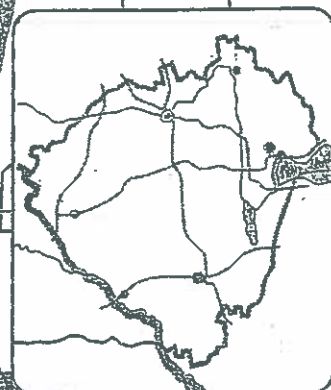
Ady Endre u. B4-C3
 Akác u. AB2
 Arany János u. B3
 Árpád u. B3
 Attila u. B3-C2
 Dr. Babócsay u. B2,3
 Balassi Bálint u. A2-B3
 Bartók Béla u. B2
 Bem J. u. B2
 Berzsenyi Daniel sétány B2,3
 Budai Nagy Antal u. B2
 Bűki u. AB3
 Csányi köz B3
 Csokonai u. B3
 Deák F. tér C3
 Dombi sétány B2
 Dózsa György u. B2
 Eflinger Károly u. B2
 Egregyi szőlőhegy C1
 Egregyi u. B1
 Erzsébet királyné u. C3
 Fecske u. B2
 Fenyő u. B2
 Gr. Festetics György tér
 Fortuna u. B2
 Gersei-Pethő u. B2
 Helikon u. B4
 Honvéd u. BC3
 Hunyadi u. B2
 Jókai u. BC3

József Attila u. B3
 Katona József u. C2
 Kisfaludy u. A2-B3
 Kodály Zoltán u. BC2
 Dr. Korányi Frigyes u. B3
 Kossuth Lajos u. B3
 Kölcsey Ferenc u. C3 Felsőpáhok
 Lótuszvirág u. C4
 Madách Imre u. B2
 Madách köz B2
 Magyar P. u. AB2
 Martinovics u. B2,3
 Mikos K. u. B2
 Dr. Mikolits Ferenc u. (Dr.M.F.) B2
 Dr. Moll tér B3
 Móricz Zsigmond u. B2,3
 Nagy Imre u. B2
 Négyszög major A2
 Nyíra u. B2
 Park u. B3
 Petőfi Sándor u. B3
 Rákóczi u. BC3
 ifj. Reischl Vencel u. B4
 Római u. BC4
 Rózsa köz B3
 Dr. Schulhof V. sétány C3
 Semmelweis u. B3
 Sport u. B3,4
 Sugár köz B3
 Sugár u. B3
 Szabó Lőrinc u. B2

Egregyi műemlék-templom

EGREGY

Óberek-csatorna



Helios
 Ady Endre
 Helios
 Reischl Vencel
 Honvéd Szanatórium
 Felsőpáhok

Lotus Therme

Hévíz-patak

022/53

Sz 6

Penteli rétek

Hosszúföldek

022/51

Sz 6

Sz 6

022/60

45

022/44

b

022/43

b

022/41

b

022/40

022/39

b

022/57

022/38

b

022/52

Sz 6

022/32

Sz 6

Sz 6

R7

022/54

b

022/31

b

022/30

a

022/29

a

022/28

a

022/27

Sz 6

022/49

a R7

b R7

a R7

R

R

b R7

R

Sz 6

a

b

b

-

-4

Ma-4

E_g-2

Kk-e-sp

Hosszúföldek

Penteli rétek

013/17

E

Varg

M_k

Ma-5

Hosszúföldek

E_v

M_k

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 41/2003. (XII. 22.) önkormányzati rendelete
Hévíz város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

30. § (8) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület:

A területbe a várostól északra elhelyezkedő korábbi zártkerti területek tartoznak.

a) Általános előírások:

- a terület szőlőműveléssel hasznosítható, a területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható,

- műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található,

- a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m^2 , kivéve, ha a 2000. évi CXII. törvény hatálybalépése előtt a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat más mértéket határozott meg,

- 1500 m^2 -nél kisebb telekre építeni nem lehet,

- gazdasági épületet csak művelt telekre, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lehet építeni,

- szőlő más művelési ágba - a terület pihentetése, illetve egyéb célból - csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható,

- a szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének kell igazolni,

- építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épületet lehet,

- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el,

- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,

- új villamos-energia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. A rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

*b)** Az övezetben alkalmazandó beépítési szabályok:

ba) a szőlő és kertműveléssel összefüggő gazdasági épület és pince, valamint borturizmussal összefüggő építmények építhetők,

bb) szálláshely szolgáltató- és lakóépület nem helyezhető el,

bc) beépítési mód: szabadon álló,

bd) épületet elhelyezni a Szabályozási Terven jelölt építési határvonalon belül lehet,

be) 7 m-nél keskenyebb telek nem építhető be,

bf) az oldalkert szélessége 7,0-10,0 m közötti telekszélesség esetén minimum 1,5 m (ez esetben a két szomszédos épületet eltérő beépítési vonalra kell telepíteni, nem lehet „átfedő” homlokzat; 10 m-es telekszélesség felett az oldalkert szélessége minimum 3,0 m.

*c)** A gazdasági épület előírásai:

a) a gazdasági épület földszintes, maximális szélessége 5,00 m, építménymagassága legfeljebb 3,50 m-es lehet, legmagasabb homlokzatának magassága sem haladhatja meg az 5,00 m-t. Az épület tetőtere beépíthető, az övezetben a Balaton-felvidéki szőlőhegyek népi építészeti hagyományainak megfelelően javasolt az épületek kialakítása.

b) az épületet 38-45°-os hajlásszögű szimmetrikus, a rétegvonalra merőleges gerincű nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, természetes pala lehet, hullámpala, fémlemez fedés, bitumenes zsindely nem alkalmazható,

c) az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, vakolt tégl, vagy vályog). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, dróttüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható,

d) tetőtér beépítése esetén csak egyszintes tér alakítható ki egysoros álló, vagy tetősíokban fekvő ablakkal. A tetőtérben erkély, loggia nem létesíthető.

Pince, kerítés, támfal:

a) pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie,

b) a terep lejtésének függvényében indokolt esetben a városi főépítész véleményét kikérve a pince az épület előtt is kialakítható,

c) a pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1,50 m-re közelítheti meg,

d) az egyes földrészleteket elhatárolni fából készült kerítéssel, huzallal erősített élősövénnel, illetve maximum 0,80 m magasságú, sövénnel takart drótfonatú kerítéssel lehet. Ugyanez vonatkozik a telek homlokvonalára is,

e) a meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező,

f) a keskeny, valamint meredek szőlőhegyi utcákban kerítés építése esetén gépkocsibehajtó kapu kialakításánál a gépkocsik kitéréséről gondoskodni kell, a kerítés kapu szükséges mértékű, telekhatáron belülré helyezésével.

Fotók

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értébecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
Telefon:06-30-301-2826



Hévíz, külterület 022/52. hrsz.-ú szántó terület





