

Harkány, (ipari park)

1/54, 1/55, 1/60, 1/61, 1/56, 1/57 és 1/59 hrsz-ú ingatlanok

forgalmi értébecslése



RÉGERT JÓZSEF

7800 Ft. - Híd

Artószópr: 43563-10-1:2

Regert József

ingatlanforgalmi értékbecslő

Nyilvántartási szám: 211/1997/1.

Siklós, Hajdú u. 3/b.

Tel.: 30/491 2670

E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2023-09-30.

Tartalma: 52 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Összehasonlító adatok
- III. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- IV. Mellékletek:
 - tulajdoni lap másolatok
 - átnézeti térképek
 - térkép kivonat
 - alaprajz 4 db
 - közműtérkép kivonat
 - rendezési terv kivonat
 - fotók: 54 db

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó: Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4
Adószám: 15724076-2-02

Megbízás, értékelés célja:

Ingatlanok forgalmi értékének meghatározása piaci alapon.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a telephely megnevezésű ingatlanok forgalmi értékének meghatározása az ingatlanok forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlanok főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

1./ Fekvés: Harkány, belterület

Helyrajzszám: 1/54

Ingatlan területe: 3684 m²

Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely

Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Beépítetlen.

2./ Fekvés: Harkány, belterület

Helyrajzszám: 1/55

Ingatlan területe: 3684 m²

Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely

Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Beépítetlen. (Az ingatlan-nyilvántartási térképen még szerepel egy, már lebontott épület.)

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Bajcsy u. 3/B
Adószám: 13365210-1-22
Nyilv.szám: 5828031

- 3./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/60
 Ingatlan területe: 4666 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Beépítetlen
- 4./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/61
 Ingatlan területe: 1693 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Beépítetlen. *(Az ingatlanon térképen nem feltüntetett mobil épületek vannak.)*
- 5./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/56
 Ingatlan területe: 3684 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Beépített alapterület: 251.- m²
 Beépítési százalék: 6,81 %
- 6./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/57
 Ingatlan területe: 3686 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Beépített alapterület: 296.- m²
 Beépítési százalék: 8,03 %
(Az ingatlan északkeleti részén lévő porta-hídmérelg épület az ingatlan-nyilvántartási térképen nincs feltüntetve.)
- 7./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/59
 Ingatlan területe: 4666 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: telephely
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
 Beépített alapterület: 748.- m² *(Az ingatlan-nyilvántartás szerint szereplő épület keleti része lebontva.)*
 Beépítési százalék: 20,29 %

Helyszíni szemle:

2023-09-15 és 2023-09-19

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok esetében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. Az ingatlanok forgalmi értéke és a megvalósíthatóság értéke között jelenleg is nagy az eltérés. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van. Az értékeléssel érintett, korábban tsz gépállomás rendeltetésű területen kialakított ipari park jelenleg folyamatosan fejlesztett, fejlődő terület. Előközművesített az ingatlanokhoz vezető belső úthálózat készült. Kiépítésre került a szennyvízhálózat, az ivóvízhálózat, a gázvezeték-hálózat, és teljesen új villamoshálózatot kapott a terület a fogyasztási igényeknek megfelelő kapacitással. Emellett a betelepülő vállalkozások kiszolgálása érdekében elkészült egy új szociális és irodaépület, ahol irodai szolgáltatások igénybevételére nyílik lehetőség. A telkek mérete közel azonos, azonban alkalmasak akár közép, vagy nagyvállalkozások fogadására is.

Az ingatlanok leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlanok a település északi részén, az 58. sz. főút északi bevezető szakaszának nyugati oldalán találhatók. A területek jellégükből adódóan a település központi részétől viszonylag távol vannak. Fekvésük főleg kelet-nyugati hosszirányú tájolású, minden esetben aszfaltos útról közvetlenül és kétirányból megközelíthetőek. Az iparterületen belül kialakított úthálózatnak köszönhetően a be- és kiközeledés, a szállítás és a szolgáltatások megközelíthetősége egyszerűen szervezhető. A telkek összközművel ellátottak, út-csapadékvíz-elvezetés, vezetékes víz, gáz, szennyvízelvezetés, villamos bekötés, közvilágítás, gyengeáramú rendszer áll rendelkezésre minden telek esetében. A telkek beépítésre alkalmasak, rendezési tervi besorolásuk Gip, azaz Ipari övezet, ahol elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el a mellékelt rendezési terv kivonat szerint.

Megközelíthetőség: Az ingatlanok kiépített közutakról jól megközelíthetőek.

Az ingatlanok infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 300-800 m-en belül érhetők el.

Közművek:

Az ingatlanok (telkek) valamennyi közművel (villany, gáz, víz, szennyvízcsatorna) ellátottak telken belül. Az épületek csak az 1/56 és 1/59 hrsz-ú ingatlanok esetében ellátottak villannyal. Az 1/587 hrsz-ú ingatlanon álló épületek közművekre nincsenek rákötve.

Növényzet:

Kaszált, füves területek, az 1/60 hrsz-ú teleknél részben bozotos területrésszel.

Kerítés: Az 1/61 hrsz-ú ingatlan dróthálós, fém és beton oszlopos kerítéssel határolt. Az 1/57 hrsz-ú ingatlan déli, Munkácsy utcai telekhatárán fém kerítés rossz állapotban, nyitott kapurésszel. A többi ingatlan kerítetlen, ill. a szomszédos ingatlanokon lévő kerítésekkel részben kerített.

REGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43365210-1-22
Nyilv.szám: 5328031

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

1/57 hrsz.:

Az ingatlanon egy 235 m² alapterületű, eredetileg szociális és iroda, később raktár funkciójú földszintes épület áll a telek déli részén, a lakótelep felőli út mellett (Munkácsy u.), elkülönülve áll, szabadon álló formában. Az épület funkció nélküli, nem használt (jelenlegi állapotában használhatatlan). Az ingatlan északkeleti részén áll még egy földszintes, lapostető, eredetileg porta-hídmérleg funkciójú 9 m²-es porta épület, mely az ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel.

Az alaprajzi elrendezés, szerkezeti kialakítás, méretek a mellékelt, általam készített alaprajz vázlatok szerinti.

Építés éve: 1960-1970 között.

Szerkezeti leírás:

Alap: Beton sávalap. Közvetlen károsodásra utaló jelek nem láthatók.

Lábazat: beton.

Szigetelés: Fal és padlószigetelés, teljesen tönkrement. Az épület hőszigeteléssel nincs ellátva.

Falak: Határoló falak: B.30-as falazóblokk és km. téglá, válaszfalak: válaszfallap, ill. km. téglá szerkezetűek. A falak teljes egészében átnedvesedtek a folyamatos leázások miatt.

Födém: kiselemes, vasbeton gerendás és monolit vb. szerkezetek. Közvetlen károsodásra utaló jelek (repedések) nincsenek, viszont a hosszú ideje (több évtizede) tartó teljes és folyamatos leázás miatt a födém vasbeton szerkezeteinek várható élettartama feltehetően jelentősen csökkent, az esetleges felújításnál külön statikai vizsgálat szükséges.

Tető: Bit. lemezes lapostető van. Teljesen tönkrement.

Nyílászárók: A nyílászárók jelentős része hiányzik. A meglévők rossz állapotúak, ill. teljesen tönkre mentek.

Felületképzések: kőporos homlokzat vakolatok, sima belső vakolatok. A leázások miatt a vakolat jelentős része levált, a megmaradt nagyobb része károsodott.

Padlóburkolatok: Felmérési terv szerint.

Falburkolatok: A vizes helyiségek jelentős része megbontott állapotú.

Fűtés: Az épületben melegvízes (olaj tüzelésű) központi fűtés volt radiátorokkal. Jelenlegi állapotában csak ennek nyomai láthatók.

Közművek: az ingatlan villany, víz közművel volt ellátva. A szennyvíz gyűjtése szennyvízgyűjtő aknával volt megoldva. Az ingatlan valamennyi közműre rácsatlakoztatható.

Porta (hídmérleg) épület:

Az alaprajzi elrendezés, szerkezeti kialakítása, méretei a mellékelt, általam készített alaprajz vázlat szerinti.

Építés éve: 1950-1960.

Alapterület összesen: 9 m²

Szerkezeti leírás:

Alap: Beton sávalap. Közvetlen károsodásra utaló jelek nem láthatók.

Lábazat: kő, beton.

Szigetelés: Részleges falszigetelés. Az épület hőszigeteléssel nincs ellátva.

Falak: Tömör km. téglá szerkezetűek. Tartószerkezeti károsodásra utaló közvetlen jelek nincsenek.

Födém, tető: Bit. lemez fedésű monolit vasbeton. Szerkezeti károsodásra utaló jelek nincsenek.

Nyílászárók: Fa szerkezetű, egy rétegű.

Felületképzések: kőporos homlokzat vakolatok, sima belső vakolatok. Padlóburkolatok: Felmérési vázlatterv szerint.

Közművek: az épület villany közművel volt ellátva.

Összegzés: Az épületek mind szerkezetileg, mind funkcionálisan teljesen elavultak. Felújításuk láthatóan gazdaságtalan. Korlátozott, nem igényes tárgyak, eszközök tárolási, raktározási céljára is csak jelentős költséggel újítható fel.

1/56 hrsz.:

A raktár funkciójú épület a keleti részén áll.

Az alaprajzi elrendezés, szerkezeti kialakítása, méretei a mellékelt, általam készített alaprajz vázlat szerinti.

Építés éve: 1950-1960.

Alapterület összesen: 220 m²

Szerkezeti leírás:

Alap: Beton sávalap. Közvetlen károsodásra utaló jelek nem láthatók.

Lábazat: kő, beton.

Szigetelés: Talajnedvesség elleni szigetelés nincs. Az épület hőszigeteléssel nincs ellátva.

Falak: Vasbeton csarnokszerkezet, tömör km. téglapillérekkel és kitöltő falazatokkal,

válaszfalak: km. téglaszerkezetűek. Tartószerkezeti károsodásra utaló közvetlen jelek nincsenek. Felvizesedések, leázások láthatók.

Födém: Tetőszerkezettel egybeépített, ill. álmennyezet. Jelentős leázások vannak.

Tető: hód farkú cserépfedés, hiányos, sérül állapottal.

Nyílászárók: Fém szerkezetű, egy rétegű. Állapotuk rossz. Az üvegezések több helyen kitörve.

Felületképzések: kőporos, ill. festett homlokzat vakolatok, sima belső vakolatok.

Padlóburkolatok: Felmérési terv szerint.

Közművek: az épület villany közművel ellátott.

Összegzés: Az épület mind szerkezetileg, mind funkcionálisan teljesen elavult. Felújítása láthatóan gazdaságtalan. Korlátozott, nem igényes tárgyak, eszközök tárolási, raktározási céljára is csak jelentős költséggel újítható fel.

1/55 hrsz.:

Az ingatlan-nyilvántartási térképen még szerepel egy már lebontott, korábban raktározási célú, romossá vált épület.

1/59 hrsz.:

A nagy belmagasságú, csarnok jellegű épület a telek északi részén áll. Az épülethez a keleti oldalon kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartási térképen még szereplő épületrész nagyjából lebontott állapotú. A volt csarnokszerkezetű épületrész kitöltő, határoló falai állnak részben. Jelenleg a meglévő épület raktárként hasznosított.

Az alaprajzi elrendezés, szerkezeti kialakítása, méretei a mellékelt, általam készített alaprajz vázlat szerinti.

Építés éve: 1950-1965.

Alapterület összesen: 621 m²

Szerkezeti leírás:

Alap: Beton sávalap, pilléralap. Közvetlen károsodásra utaló jelek nem láthatók.

Lábazat: beton.

Szigetelés: Részleges falszigetelés. Az épület hőszigeteléssel nincs ellátva.

Falak: Vasbeton csarnokszerkezet téglá kitöltő falazatokkal, válaszfalak: km. téglá szerkezetűek. Tartószerkezeti károsodásra utaló közvetlen jelek nincsenek.

Födém: Nincs, ill. a tetőszerkezettel egybeépített, ill. kis részen álmennyezet. Közvetlen károsodásra utaló jelek nincsenek.

Tető: hullámpala.

Nyílászárók: Fém szerkezetű, egy rétegű.

Felületképzések: sima homlokzat vakolatok, sima belső vakolatok. Padlóburkolatok: Felmérési terv szerint.

Közművek: az épület villany közművel ellátott.

Összegzés: Az épület mind szerkezetileg, mind funkcionálisan elavult. A mai követelményeknek megfelelő felújítása láthatóan gazdaságtalan. Korlátozott, nem igényes tárgyak, eszközök tárolási, raktározási céljára is csak jelentős költséggel újítható fel. Az épülethez tartozóan az ingatlannyilvántartásban szereplő keleti épületrész kb 90 %-ban lebontott állapotú. Északi és keleti határoló falmaradványok, valamint az aljzat van meg jelenleg rossz állapotban. Az épület korábbi funkciójából adódóan (nagy mezőgazdasági épületek szerelőüzeme) feltehetően veszélyes anyagokkal (olaj) is szennyezett lehet az épület, ill. annak környékén lévő telekrész.

III. Összehasonlító adatok:

Forrás: saját adatbázis, kínálati (hirdetési) adatok.

1./ Siklós, Ipartelepi u. 310/65 hrsz (telephely) 14514 m², szabályos méretű, alakú, telken belül teljes közmű:

Eladási ár: 17 700.- eFt (nettó) (1.220.- Ft/m²)

2./ Harkány, Bartók u. 2365/8 hrsz-ú telek. Telek mérete: 38680 m². Üdülőházas Üü-7 építési övezetbe tartozó kivett beépítetlen terület. Teljes közműre való rácsatlakozás lehetősége, kiépített út. (Több, mint 5 éve hirdetve.)

Kínálati ár: 99.000.-eFt (2.559.-Ft/m²)

3./ Siklós, Ipartelepi u. 310/66 hrsz (telephely) 17026 m², szabályos méretű, alakú (közmű rákötési lehetőség). Nyolc éve hirdetve az alábbi áron. Az eltelt időszakban nem volt értékesíthető ezen az áron.

Kínálati ár: 22.000.- eFt (nettó) (1.292 Ft/m²)

4./ Harkány, 0276/80 hrsz. 14812 m², telephely (Gksz-3), közművekre való rácsatlakozás költségesen oldható meg.

Kínálati, becsült ár: 14.400.- eFt (nettó) (2022) 972.-Ft/m²

5./ Harkány, 1/51 hrsz. 5069 m², telephely (Gip), közművek telekn belüli csatlakozása nélkül.

Eladási ár: 4.560.- eFt (nettó) (2018) 900.- Ft/m²

6./ Siklós, Ipartelepi u. 310/66 hrsz. (telephely), közműre rácsatlakozás költsége átlagosnál nagyobb.

Becsült érték: 975.- Ft/m²

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdú u. 3/A
Adószám: 43563210-1-2
Nyilv. szám: 5328031

Beépített ingatlanok:

1. Siklós, Ipartelepi u. 310/54 hrsz. 378 m² műhely, 1340 m²-es telken. Használható, felújított állapot.
Likviditási érték: 11.000.- eFt (29.100.-Ft/m²)



2. Siklós, Ipartelepi u. 1. sz. 310/61 hrsz. üzemi terület, 539 m²-es (iroda, konyha, ipari épületek szociális helyiségei, porta), egy emeletes épület 3316 m²-es telken. Teljes közmű. Felújítás alatti, befejezetlen állapot a meglévő, 1970 körül épület esetében, továbbá megkezdett 250.-m²-es műhely, kb. 10 %-os készütségi fokban.
Forgalmi érték: 15.130.-eFt (28.070.-Ft/m²)
Likviditási érték: 10.591.- eFt (19.649.-Ft/m², főépületre vetítve) Ezen a minimáláron értékesítve 2020.nov. Céglőny:2020.10.22.

**Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:****1/54. hrsz.:****Értéknövelő:**

- | | |
|---|--------|
| - Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet | + 50 % |
| - Közterülettel (úttal) való kapcsolat hosszú telekhatárszakasszal (saroktelek) | + 5 % |

Értékcsökkenő:

- | | |
|---|--------|
| - Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása | - 5 % |
| - Kínalati ár miatti korrekció | - 2 % |
| összesen: | + 48 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 1.320.- Ft/m²

Korrekció: + 48 % : 634.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 1.954.- Ft/m²

1/55. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 50 %

Értécsökkentő:

- Ingatlan-nyilvántartási térképen még szereplő, lebontott épület törlésének szükségessége - 2 %
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: + 41 %

Alkalmazott fajlagos érték : 1.320.- Ft/m²

Korrekció: + 41 % : 541.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 1.861.- Ft/m²

1/60. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 50 %
- Közterülettel (úttal) való kapcsolat hosszú telekhatárszakasszal + 5 %

Értécsökkentő:

- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: + 48 %

Alkalmazott fajlagos érték : 1.320.- Ft/m²

Korrekció: + 48 % : 634.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 1.954.- Ft/m²

1/61. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 50 %
- Az ingatlan kerítettsége + 5 %
- A telek ipartelepen belüli kivételes fekvése + 10 %

Értécsökkentő:

- Telek kis mérete, kedvezőtlen alakja - 5 %
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: + 53 %

Alkalmazott fajlagos érték : 1.320.- Ft/m²

Korrekció: + 53 % : 700.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 2.020.- Ft/m²

1/56. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 10 %

Értékcsökkentő:

- Az épület halaszthatatlan felújításának szükségessége ((sérült hiányos tetőfedés, nyílászárók) - 20 %
- Jelenlegi elvárosnak megfelelő felújítás gazdaságtalansága - 25 %
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: - 42 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.701.- Ft/m²

Korrekció: - 42 % : 2.394- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 3.307.- Ft/m²

1/57. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 10 %

Értékcsökkentő:

- Az épület halaszthatatlan felújításának szükségessége (jelenlegi állapotában használhatatlan) - 30 %
- Jelenlegi elvárosnak megfelelő felújítás gazdaságtalansága - 25 %
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: - 52 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.701.- Ft/m²

Korrekció: - 52 % : 2.965- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 2.736.- Ft/m²

1/59. hrsz.:**Értéknövelő:**

- Újonnan kiépített, korszerű, teljes közműves ipari parki környezet + 10 %
- Csarnoképület többcélú hasznosíthatósága + 20 %

Értékcsökkentő:

- Az épület halaszthatatlan felújításának szükségessége (héjazat javítás) - 4 %
- Jelenlegi elvárosnak megfelelő felújítás gazdaságtalansága - 25 %
- Lebontott épületrész ingatlan-nyilvántartásból való törlésének szükségessége - 2 %
- Korábbi hasznosítából adódó feltételezhető környezetszennyezés felszámolása - 10 %
- Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása - 5 %
- Kínalati ár miatti korrekció - 2 %
- összesen: - 18 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.701.- Ft/m²

Korrekció: - 18 % : 1.026- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 4.675.- Ft/m²

Hozam alapú megközelítés (tájékoztató jellegű, részben alkalmazott):

Meglévő bérleti szerződések alapján:

1/61 hrsz. telek: 78.740.-Ft/hó (47.-Ft/m²) x 12 hó = 944.880.- Ft/év

Telekadó a hatályos helyi rendelet szerint:

200.-Ft/m²/év x 1693 m² = 338.600.- Ft/év

1/59 hrsz telek és az épület 273 m²-es része:

150.000.-Ft/hó (telekre vetítve: 26.-Ft/m²) x 12 hó = 1.800.000.- eFt/év

Építményadó a hatályos helyi rendelet szerint:

600.-Ft/m²/év x 622 m² = 373.200.- Ft/év

Telekadó a hatályos helyi rendelet szerint:

200.-Ft/m²/év x (4666 – 622) 4.044 m² = 808.800.- Ft/év

Költség alapú megközelítés (tájékoztató jellegű, részben alkalmazott):

A telkek forgalmi értéke lényegesen alacsonyabb azok kialakítási költségeinél. Ez a térségre általánosan jellemző. Kialakításuk célja ipari, kereskedelmi célú létesítmények megvalósításának elősegítése, az ezzel kapcsolatos munkahelyteremtés. Értékesítésük esetén a helyi rendelet szerinti telekadó, építményadó terheli az ingatlanokat.

Épületekkel beépített ingatlanok:**1/56 hrsz.:**

- *Az épületek, építmények számított értéke a 245/2006.(XII.5.) Korm. sz. rendelet 1. sz. melléklete figyelembevételével:*

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajzok szerint:

Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = - 90 %

220 m² x 130 eFt/m² = 28.600.- eFt, avulás: - 90 % = 2.860.- eFt

Telek értéke: 7.000.- eFt

összesen: 9.860.- eFt

- *Az ÉKS-2022 fajlagos nettó költségei figyelembevételével:*

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajz szerint:

Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = 90 %

220 m² x 322 eFt/m² = 70.840.- eFt, avulás: - 90 % = 7.084.- eFt

Telek értéke: 7.000.- eFt

összesen: 14.084.- eFt

1/57 hrsz.:

- Az épületek, építmények számított értéke a 245/2006.(XII.5.) Korm. sz. rendelet 1. sz. melléklete figyelembevételével:

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajzok szerint:
 Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = - 95 %
 $235 \text{ m}^2 \times 130 \text{ eFt/m}^2 = 30.550.- \text{ eFt}$, avulás: - 95 % = 1.528.- eFt
 Telek értéke: 7.000.- eFt
 összesen: 8.528- eFt

- Az ÉKS-2022 fajlagos nettó költségei figyelembevételével:

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajz szerint:
 Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = - 95 %
 $235 \text{ m}^2 \times 322 \text{ eFt/m}^2 = 75.670.061.- \text{ eFt}$, avulás: - 95 % = 3.784.- eFt
 Telek értéke: 7.000.- eFt
 összesen: 10.784.- eFt

1/59 hrsz.:

- Az épületek, építmények számított értéke a 245/2006.(XII.5.) Korm. sz. rendelet 1. sz. melléklete figyelembevételével:

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajzok szerint:
 Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = - 90 %
 $621 \text{ m}^2 \times 130 \text{ eFt/m}^2 = 80.730.- \text{ eFt}$, avulás: - 90 % = 8.073.- eFt
 Telek értéke: 8.865.- eFt
 összesen: 16.938- eFt

- Az ÉKS-2022 fajlagos nettó költségei figyelembevételével:

Alapterület az értékbecslés mellékletét képező alaprajz szerint:
 Épület (raktár): avulás: (szerkezeti, funkcionális, környezeti) = 90 %
 $621 \text{ m}^2 \times 322 \text{ eFt/m}^2 = 199.962.- \text{ eFt}$, avulás: -90 % = 19.996.- eFt
 Telek értéke: 8.865.- eFt
 összesen: 28.861.- eFt

Bontás költségének becslése az ÉKS-2022 fajlagos nettó költségei figyelembevételével, gépi és kézi bontási munkával (tájékoztató jellegű adat):

14.- eFt/légm³

Alkalmazott értékelési mód: piaci érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdú u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5326031

VI. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a Harkány, belterület (ipari park)
1/54, 1/55, 1/60, 1/61, 1/56, 1/57 és 1/59 hrsz-ú ingatlanok
forgalmi értéke:

1/54 hrsz.: 7.200.000.- Ft

Érték részletezése:

Telek érték

1/55 hrsz.: 6.860.000.- Ft

Érték részletezése:

Telek érték

1/60 hrsz.: 9.120.000.- Ft

Érték részletezése:

Telek érték

1/61 hrsz.: 3.420.000.-Ft

Érték részletezése:

Telek érték

1/56 hrsz.: 12.180.000.-Ft

Érték részletezése:

Telek értéke: 7.000.000.-

Felépítmények értéke: 5.180.000.-

1/57 hrsz.: 10.080.000.-Ft

Érték részletezése:

Telek értéke: 7.000.000.-

Felépítmények értéke: 3.080.000.-

1/59 hrsz.: 21.810.000.-Ft

Érték részletezése:

Telek értéke: 8.870.000.-

Felépítmények értéke: 12.940.000.-

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ÁFA mértéke a mindenkori áfa törvény alapján számítandó.

Érvényesség: Ez a szakvélemény a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő érték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt árhoz, díjhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez a szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez a szakvélemény a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik a szakvéleménnyel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2023-09-30.

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328031

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328031

IV. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolatok
- átnézeti térképek
- térkép kivonat
- alaprajz 4 db
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 54 db

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602084/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/54 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett telephely	0	3684	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.
törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328631



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602147/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/55 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	
. Kivett telephely		0	3684	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21					
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1					
jogállás: tulajdonos					
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.					
törzsszám: 15331249					

		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21					
Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
Yáallakozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602187/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/60 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/					
. Kivett telephely		0	4666	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21					
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28					
ogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1					
jogállás: tulajdonos					
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.					
törzsszám: 15331249					

		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21					
Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv. szám: 5328031

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602210/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/61 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

1693

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 30551/3/2013.01.17

Vezetékjog

A csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 204 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hárdu u. 8/B
Adószám: 43565210-22
Nyilv.szám: 5328031

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.

Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602263/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/56 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett telephely

0

3684

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF

7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43568210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602282/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/57 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

3686

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 36242/2010.09.16

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 149 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 30551/3/2013.01.17

Vezetékjog

A csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 117 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1/22
Nyilv.szám: 2328031



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1602309/6/2023

2023.09.28

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/59 helyrajzi szám

"címkézés 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 telephely

0

4666

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

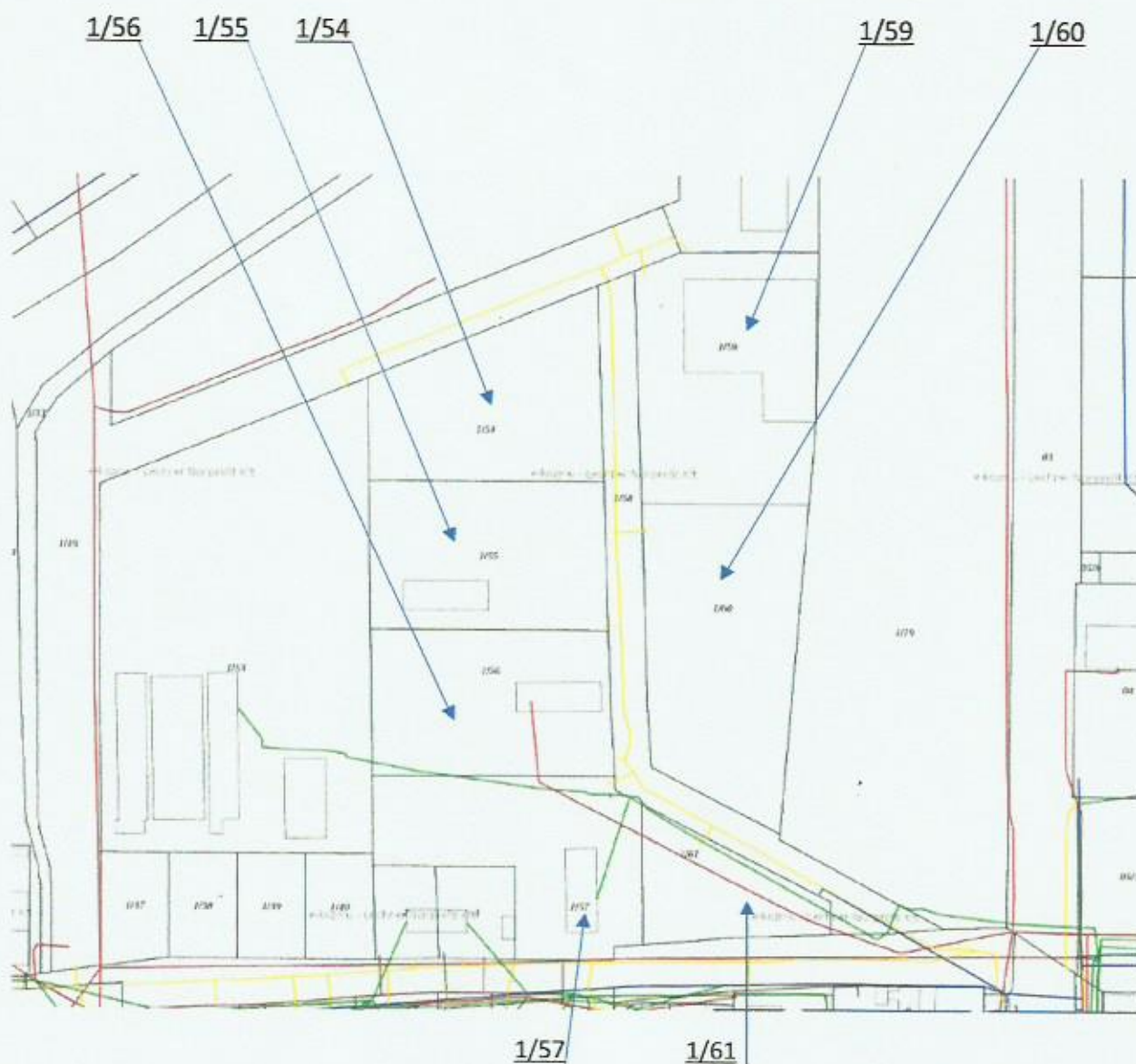
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43563210-1-22
Nyilv.szám: 5328037



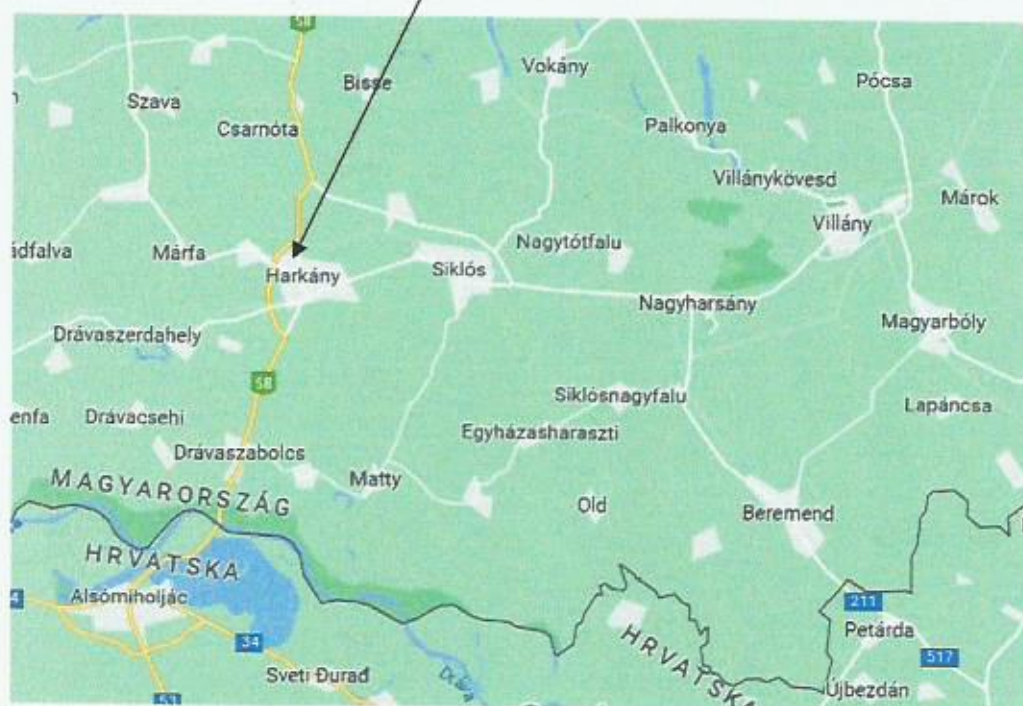
TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, (ipari park)

forrás: e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031

ÉRTÉKELT INGATLANOK



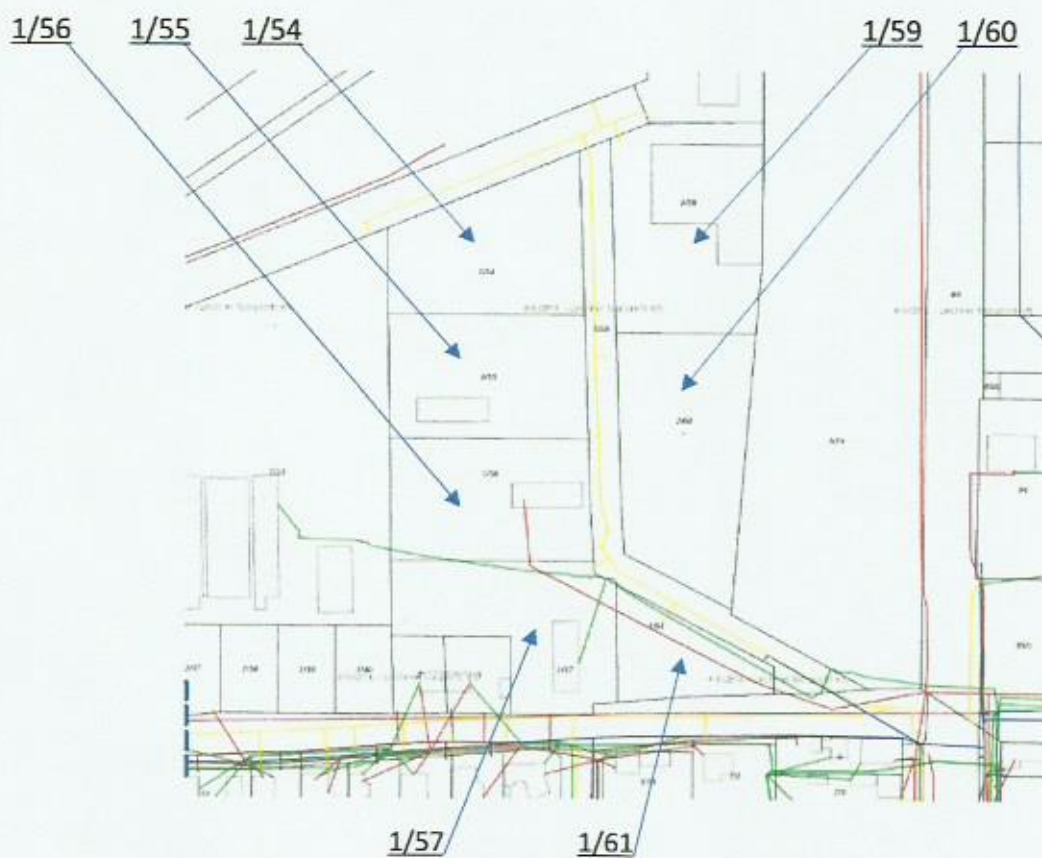
ÉRTÉKELT INGATLANOK



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-kozm

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/A
 Adószám: 43563210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031

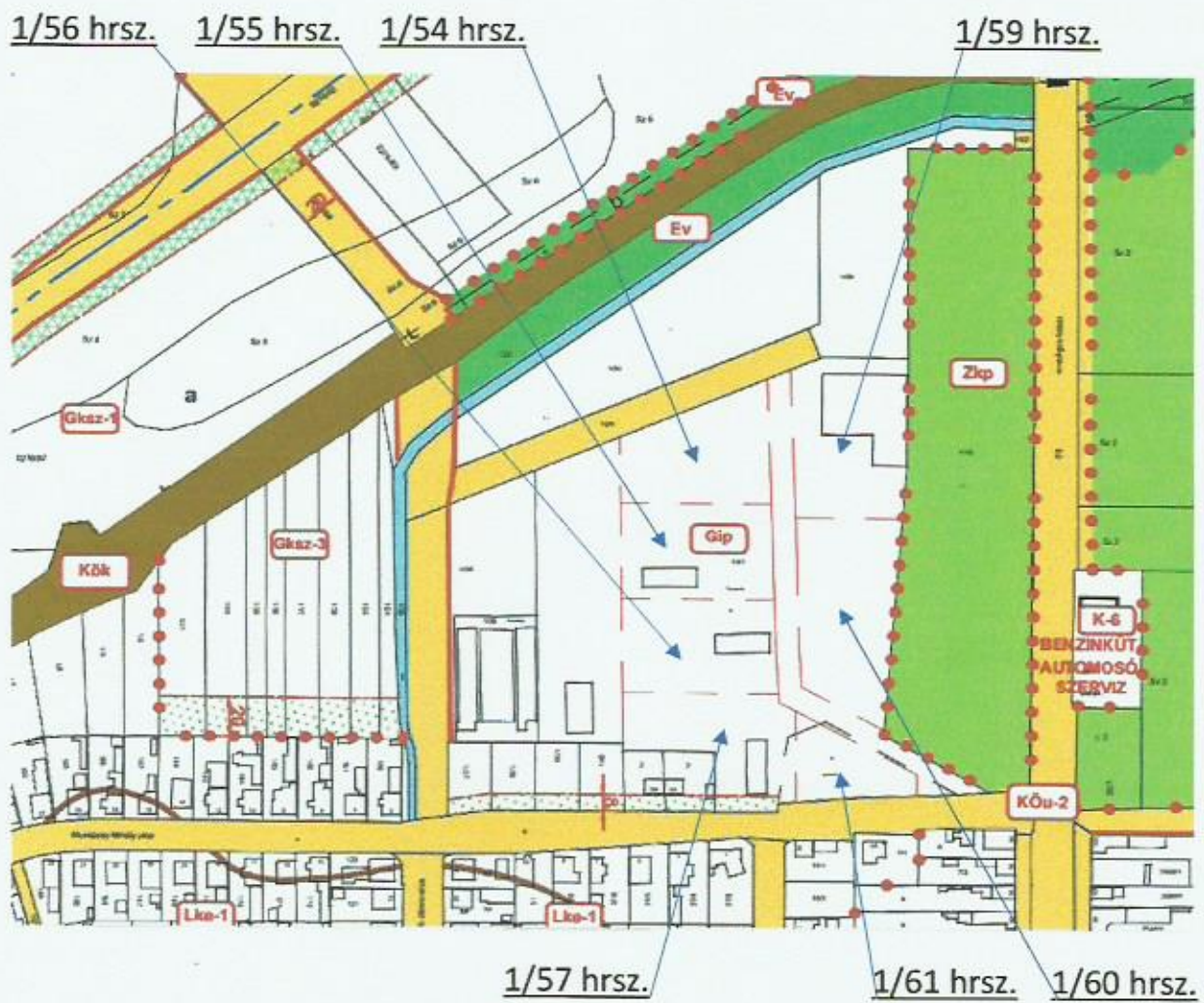


KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány

forrás: e-kozmu

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800-Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43563210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Sikiqs. Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031

9. Telekalakítás általános szabályai

9. §

(1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.

(2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.

(3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.

(4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.

10. Építés általános szabályai

10. §

(1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:

- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,

(2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.

(4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.

(5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

11. §

(1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.

(3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

- a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.
- b) az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,
 - bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
 - ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
 - cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
 - cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. §

(1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

- a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:
 - aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.
 - ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve
 - ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.
- b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

21. Gip jelű Ipari övezet

23. §

(1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:

- a) egészségügyi, szociális épület
- b) roncsautó tároló és bontó telepek

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) **Gip jelű építési övezet**

aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 1500 m²

db) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m

ac) A beépítési mód szabadonálló

ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0* m

ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %

af) A zöldfelület legkisebb mértéke 25 %

* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek.

(5) Az építési övezetben bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

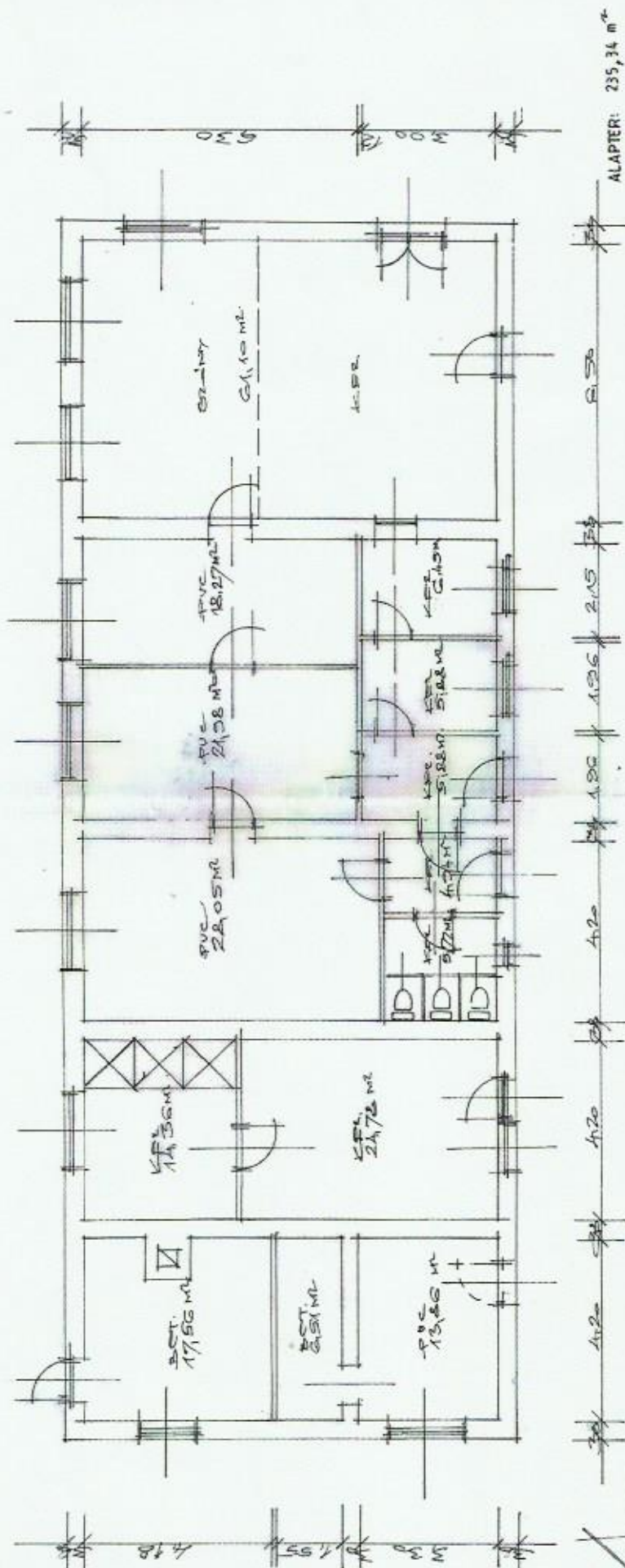
(6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.

(7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m²/m²



Harkány, belterület 1/56. hrsz.

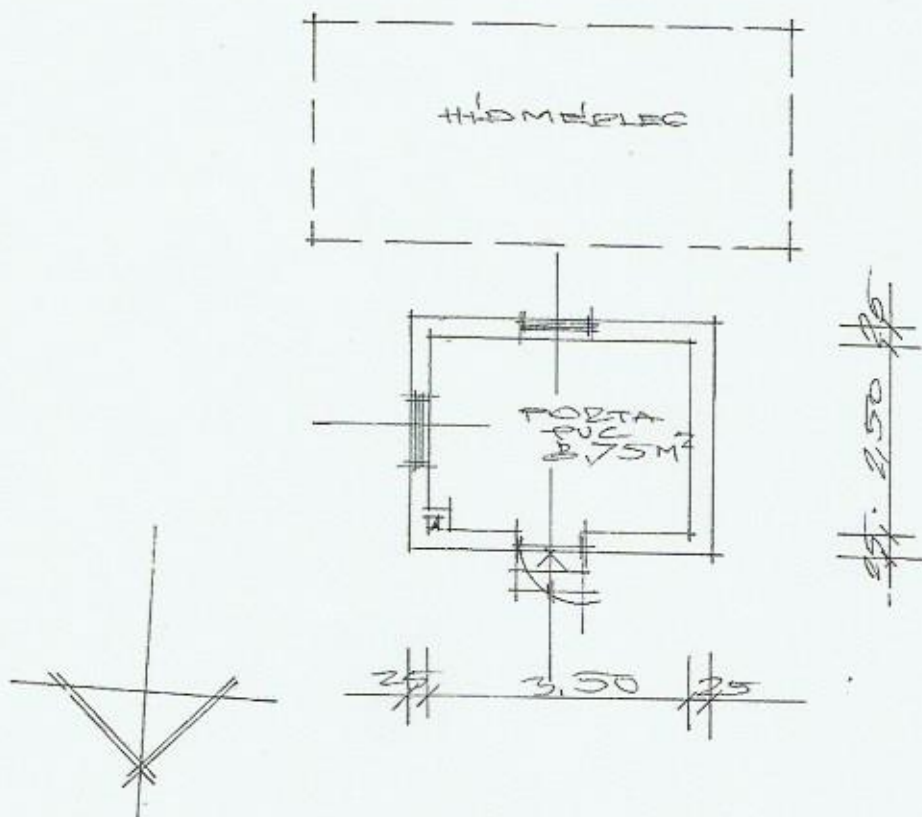
RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328034



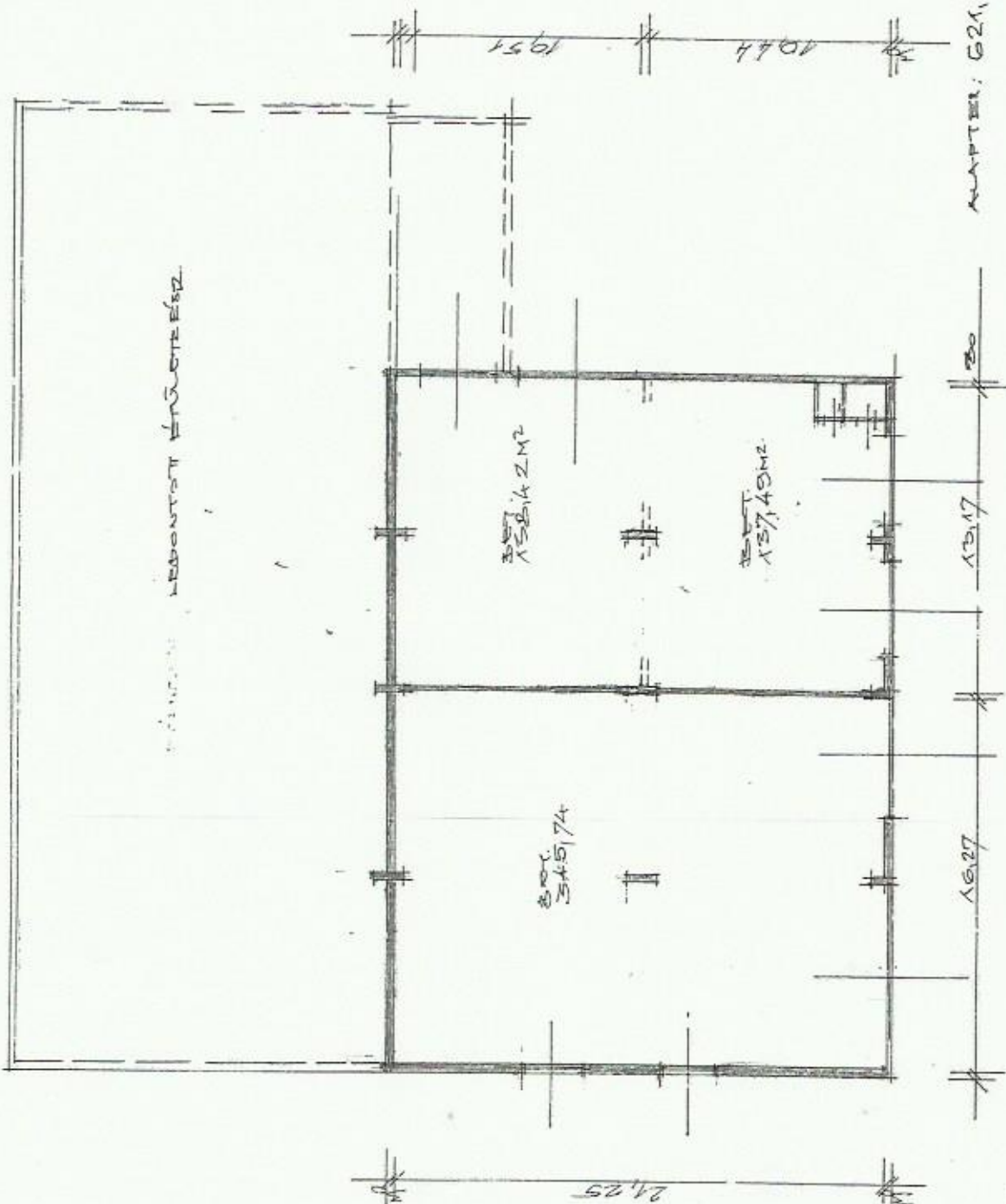
ALAPRAJZ VÁZLAT

Harkány, belterület 1/57. hrsz.

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hód u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



ALAPRAJZ VÁZLAT (porta)
Harkány, belterület 1/57. hrsz.



RÉBERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Háyda u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328034

FOTÓK

Harkány, 1/54. hrsz.:



1. fotó



2. fotó



3. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hárdu u. 37B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328034



4. fotó



5. fotó

Harkány, 1/55. hrsz.:



6. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43503210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



7. fotó



8. fotó

Harkány, 1/60. hrsz.:



9. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43565210/1-22
 Nyilv.szám: 5328031



10. fotó



11. fotó



12. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 9/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5325031



13. fotó



14. fotó

Harkány, 1/61. hrsz.:



15. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hárdu u. 3/B
Adószám: 48563216-22
Nyilv.szám: 5328031



16. fotó



17. fotó



18. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Bajcsy u. 3/B
 Adószám: 48565210-1-22
 Nyilv.szám: 5828031



19. fotó

Harkány, 1/56. hrsz.:



20. fotó



21. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Bajcsó u. 3/B
Adószám: 43562210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



22. fotó



23. fotó



24. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdú u. 3/B
Adószám: 43565210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



25. fotó



26. fotó



27. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Híd ut. 3/B
 Adószám: 43568210-4-22
 Nyilv. szám: 5328631



28. fotó



29. fotó

Harkány, 1/57. hrsz.:



30. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 8/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



31. fotó



32. fotó



33. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Sárdos, Bajcsy u. 3/B
 Adószám: 43563210-1/22
 Nyilv.szám: 5328031



34. fotó



35. fotó



36. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdú u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



37. fotó



38. fotó



39. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



40. fotó



41. fotó



42. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Sikkó, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43508210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



43. fotó

Harkány, 1/59. hrsz.:



44. fotó



45. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 5/B
 Adószám: 43565210-1-22
 Nyilv.szám: 5328031



46. fotó



47. fotó



48. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43563210-1-22
Nyilv.szám: 5328031



49. fotó



50. fotó



51. fotó

RÉGERT JÓZSEF
 vállalkozó
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
 Adószám: 43865210-1-22
 Nyilv. szám: 5328031



52. fotó



53. fotó



54. fotó

RÉGERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B
Adószám: 43565210-1/22
Nyilv.szám: 5328031