

Harkány, belterület  
1/51. hrsz-ú ingatlan (beépítetlen terület)

## forgalmi értébecslése

ÉRTÉKELT INGATLAN



**RÉGERT JÓZSEF**

Állalkozó  
7300 Siklós, Hajdú u. 3/B  
Adószám: 43665210-1-22  
Nyilv. szám: 3528031

Készítette: .....

*Régert József*  
ingatlanforgalmi értébecslő  
Nyilvántartási szám: 211/1997  
Siklós, Hajdú u. 3/b.  
Tel.: 30/491 2670  
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2018-02-15.

Tartalma: 16 lap

## Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés**
- II. Összehasonlító adatok**
- III. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)**
- IV. Mellékletek:**
  - tulajdoni lap másolat
  - átnézeti térképek
  - helyszínrajz
  - szabályozási terv kivonat
  - fotók 6 db

## I. Előzmények, általános ismertetés:

**Megbízó:** Harkány Város Önkormányzata  
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4  
Megrendelés száma: H/968/2018

### Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

### Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével, az 58. sz. főút Harkányt elkerülő új szakaszának északi körforgalomtól délre eső, vasútvonaltól, vasúti átjárótól délnyugati irányban lévő beépítetlen belterületi ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

### Értékelés módszere:

Szemrevételezés, felmérés.

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

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, rendeltetésének megfelelő hasznosíthatóságát, megközelíthetőségét, közművesítettségét, valamint a hasonló ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

### Adatrögzítés módszere:

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

### Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

Mellékelt tulajdoni lap másolat szerint.

### Tulajdonviszonyok:

Mellékelt tulajdoni lap másolat szerint.

### Helyszíni szemle:

2018-02-14.

**RÉGERT JÓZSEF**  
Vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdú u. 3/A  
Adószám: 43365210-1-22  
Nyilv.szám: 5325031

### **A település általános jellemzői:**

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom jelenleg stagnál, ill. egyes szegmensekben kisebb emelkedés tapasztalható. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van. Az értékelt belterületi, beépítetlen terület megjelölésű területet a település szabályozási terve jelenleg Gksz-1 övezetbe sorolja. A terület közművesítése a közművek viszonylagos távolsága miatt költségesen, de megoldható.

### **Az ingatlan leírása, fekvése:**

**Fekvés:** Az ingatlan az 58. sz. főút Harkányt elkerülő új szakaszának északi körforgalomtól délre eső, vasútvonal, vasúti átjárótól délnyugati részén lévő, szabályozási terv szerint kialakított terület, sík felülettel.

Az ingatlan a település érvényben lévő szabályozási terve szerint jelenleg a Gksz-1 megjelölésű övezetekbe tartozik a mellékelt kivonatok szerint.

Az ingatlan keleti telekhatárán rossz állapotú drótkerítés van.

**Megközelíthetőség:** A terület megközelítése az 58. sz. út felől, az 1/52 hrsz-ú, szabályozási terv szerint út megjelölésű területen keresztül biztosítható. Jelenleg ebből az irányból közvetlen útcsatlakozás nincs kiépítve.

### **Az értékelt ingatlanok, területrészek jellemzői:**

#### **Közművek:**

Az ingatlan jelenleg közművel nincsenek ellátva. A teljes közművel való ellátás megoldható.

#### **Növényzet:**

Az ingatlan jelenleg kaszált, gyepes felületű. Korábban kivágott fák helyén tuskó maradványokkal.

### **Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**

#### **Értéknövelő:**

- Főút közeli kedvező fekvés.

#### **Értéksökkentő:**

- Az megközelítése az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint közterületről, ill. önálló hrsz-ú útról nem biztosított. (A szabályozási terv szerint rendezhető.)
- Viszonylag költséges közművesíthetőség.

## II. Összehasonlító adatok:

**Forrás:** saját adatbázis, kínálati (hirdetési) adatok.

1. Harkány, Rózsa u. (külterület) 8940 m<sup>2</sup>, közművesíthető.  
Kínálati ár: 5.400.- eFt  
*Külterület jelleg miatt kedvezőtlenebb az értékeltnél.*
2. Harkány, belterület 1/41. hrsz. 35103 m<sup>2</sup> területű, rossz állapotú épületekkel beépített, kedvező közművesítésű, megközelítésű ingatlan.  
Kínálati ár: 61.100.- eFt  
*Az ingatlan az értékelt ingatlanokhoz képest kedvezőbb adottságú telek.*
3. Siklós, Ipartelepi u. 310/65 hrsz (telephely) 14514 m<sup>2</sup>, szabályos méretű, alakú, beépítetlen telken belül teljes közmű:  
Eladási ár 2017: 17 700.- eFt (nettó)
4. Siklós, Ipartelepi u. 310/66 hrsz (telephely) 17026 m<sup>2</sup>, szabályos méretű, alakú beépítetlen (közmű rákötési lehetőség):  
Kínálati ár: 22.000.- eFt (nettó)

*További adatok saját nyilvántartásomban.*

### III. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével az alábbi, Harkány város belterületén lévő, 1/51 hrsz-ú, 5069 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke:

**4.560.000.-Ft**

**(azaz Négymillió-ötszázhatvanezer)**

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

**Az értékelés feletti rendelkezési jog:** Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

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

Siklós, 2018-02-15.

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

.....  
**Régert József**  
**ingatlanforgalmi értékbecslő**

#### **IV. Mellékletek:**

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- helyszínrajz
- szabályozási terv kivonat
- fotók 6 db



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BANKH Siklósi Járási Hivatal  
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4685/2018

2018.02.14

HARKÁNY  
Belterület 1/51 helyrajzi szám

Szektor : 53

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alörztály adatok kat.jöv. k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	5069	0,00	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02  
eredeti határozat: 33014/2016.04.13  
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 33014/2016.04.13  
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: 31227/2017.02.02  
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1/34 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

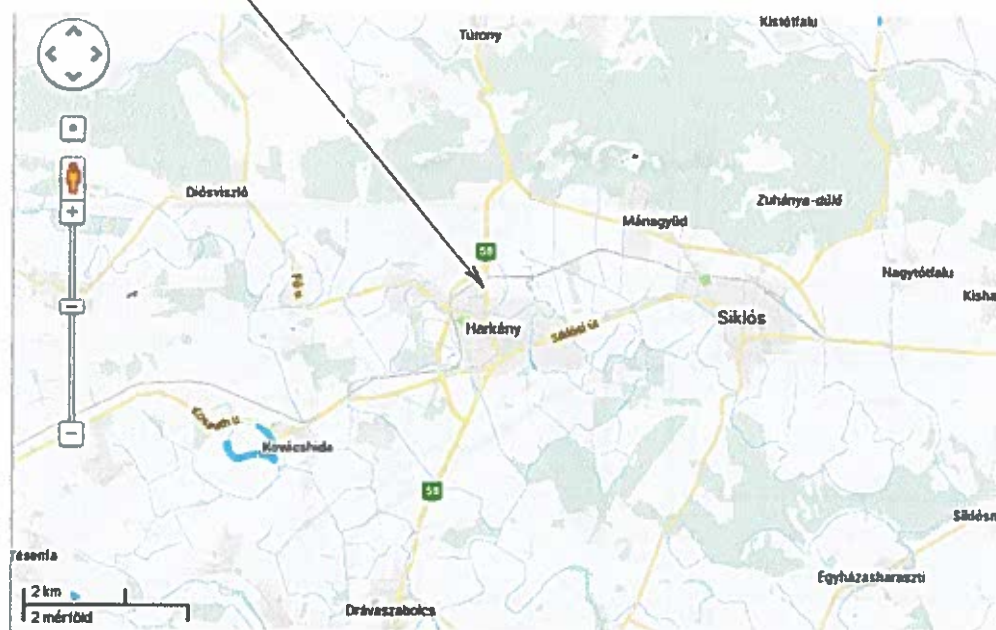
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

RÉBERT JÓZSEF  
7800 Siklós, Hajdu u. 348  
Adószám: 13863210-1-20  
Nyilv.szám: 5322031

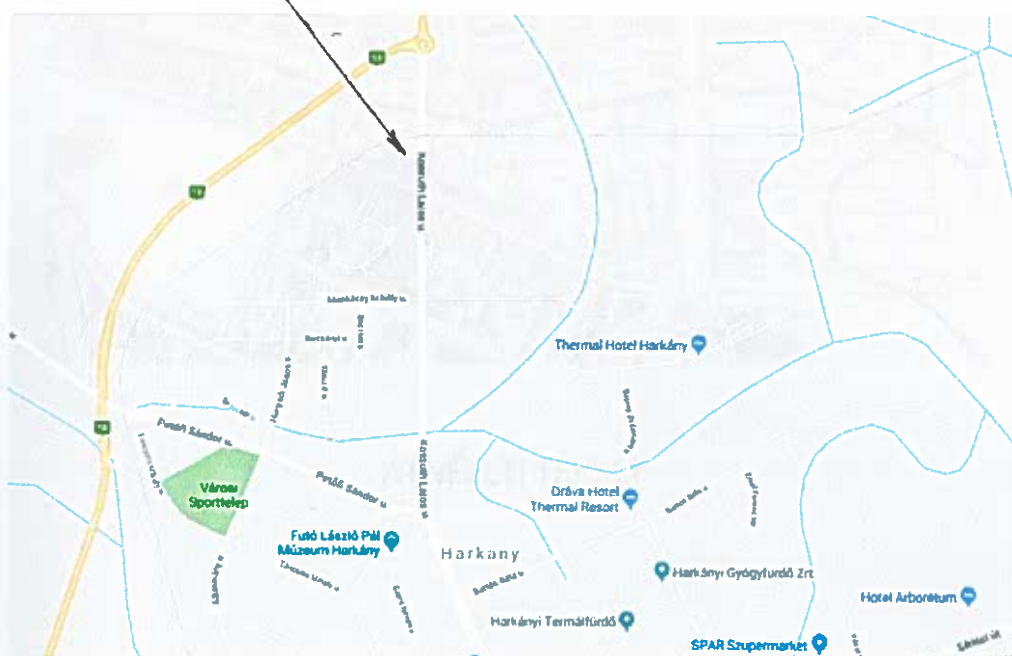


## ÉRTÉKELT INGATLAN



## ÁTNÉZETI TÉRKÉP

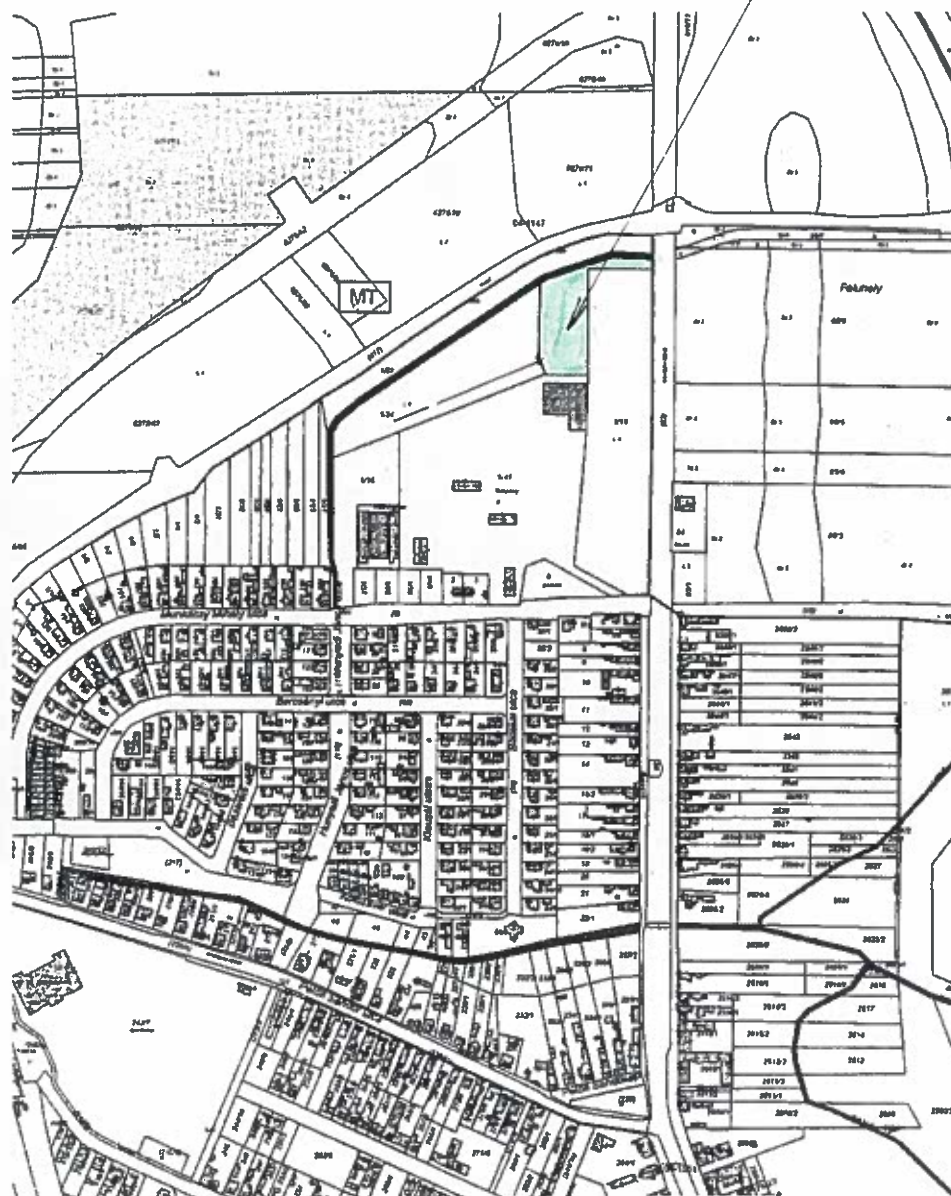
## ÉRTÉKELT INGATLAN



## ÁTNÉZETI TÉRKÉP

**RÉGERT JÓZSEF**  
 vállalkozó  
 7800 Siklós, Hajdu u. 3/A  
 Adószám: 43665210-1-22  
 Nyilv.szám: 5926031

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

**RÉBERT JÓZSEF**  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdu u. 2/B  
Adószám: 43565210-1-22  
Nyilv.szám: 8328031

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Híd utca 3/B  
Adószám: 43608210-1-01  
Nyilv. szám: 5328031

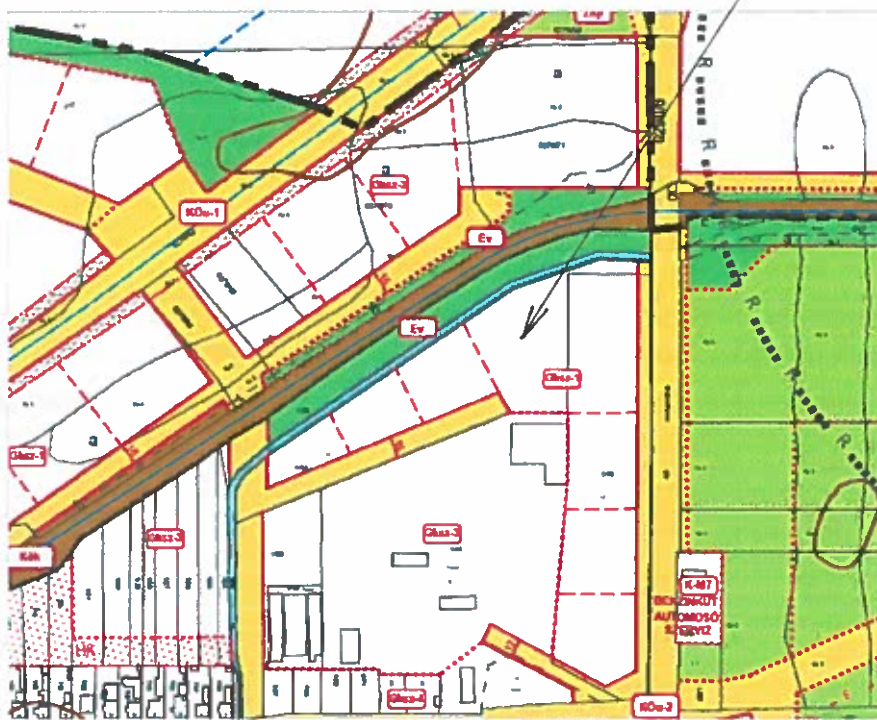
ÉRTÉKELT INGATLAN

## TÉRKÉPKIVONAT

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdu u. 17/B  
Adószám: 43563210-1-02  
Nyilv. szám: 5328011



ÉRTÉKELT INGATLAN



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7900 Siklós, Hajdu u. 3/B  
Adószám: 43665210-1-22  
Nyilv.szám: 0328031

## 22. §

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

- (1) A területen az OTÉK 19. § (2) és (3) bekezdésben szereplő létesítmények az övezeti előírások szerint helyezhetők el.
- (2) Kerítés az OTÉK vonatkozó előírásai szerint létesíthető. Az építésügyi hatóság - településrendezési, közbiztonsági, köztisztasági, továbbá más közérdekből vagy a használat módja miatt - a telek határain kerítés építését elrendelheti vagy megtilthatja.
- (3) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Az építési telek						
övezeti jele	beép. módja (ép.hely)	HÉSZ-ben előírt előkert méret [m]	legkisebb széless./ ter. [m] [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagy. építm.mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Gksz-1	SZ	15*	45/2000	30	6,0	20
Gksz-2	SZ-O	K-10	25 /2500	30	7,5	20
Gksz-3	SZ	10	50 /4000	30	6,0	30
Gksz-4	SZ-O	K-5*	12/ 600	30	4,5	50
Gksz-M	SZ	K-5	25 /2500	50	7,5	20

K: kialakult méret, A \* - gal jelzett előkert méretek egyben a kötelező építési vonal helyei is.

- (4) A Gksz-M jelű építési övezet meghatározott rendeltetése: Piac



**1. fotó**

A terület keleti részének nézete az 58. út felől. Jobbra az 1/33 hrsz-ú árok.



**2. fotó**

A terület nézete északkeleti irányból. Háttérben az 1/42 hrsz-ú ingatlan északkeleti részén lévő épület északi homlokzata. Ballra az 1/19 hrsz-l közös telekhatár.



**3. fotó**

A terület északi része. A fákkal határolt rész: 1/33 hrsz-ú árok.

**RÉGERT JÓZSEF**  
 vállalkozó  
 7800 Sikiós, Hajdu u. 3/B  
 Adószám: 43565210-1-32  
 Nyilv.szám: 5326811





4. fotó

Az 1/33 hrsz-ú árok.



5. fotó

Az ingatlan keleti része. Háttérben az 58. sz. út.



6. fotó

Az ingatlan nézete a vasúti átjáró felől. (A fák, árok mögötti terület.)

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