

**Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda  
Hullmann-Immo Kft.**

Siklós, Felszabadulás u. 30. Tel.: 72/610-440 fax: 72/610-444  
www.pyloningatlan.hu E-mail: hullmann@hullmann.hu

# Értékelési szakvélemény

**7800 Siklós, Harkányi út 37/B. szám alatti 1713/2 hrsz-ú ingatlanról**



Készítette:

**Hullmann Béla**

Építőmérnök

Ingatlanforgalmi szakértő

Értékbecslő

Siklós, 2019. március 17.

**19031101**

## 1. INGATLAN(OK) ADATFELVÉTELI, SZÁMÍTÁSI ÉS ÉRTÉK LAPJAI:

Ingatlan címe:	<b>7800 Siklós, Harkányi út 37/B.</b>
Ingatlan típusa:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Ingatlan hrsz:	<b>1713/2</b>
Ingatlan tulajdonos:	Szalai Ottóné (1942) 4/32 Borbándiné Szócs Zsuzsanna (1968) 6/32 Botha Tibor Sándor (1972) 3/32 Botha László (1971) 3/32 Kovács Krisztina (1976) 2/32 Kovács Zsolt István (1979) 2/32 Buti Károly (1970) 6/32 Szócs Tibor Imre (1995) 6/32
Ing. terhelő jogok, kötelezettségek:	III/1 Vízvezetési szolgálmi jog 50 m <sup>2</sup> nagyságú területre
Megbízó:	Borbándiné Szócs Zsuzsanna, te70/469-0264
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelt ingatlan területe:	1.397 m <sup>2</sup> telek / 76 m <sup>2</sup> felépítmény
Értékelt ingatlan forgalmi értéke:	<b>5.300.000,- Ft, azaz ötmillió háromszázezer 00/100 forint</b>

## 2. AZONOSÍTÓ LAP

### 2.1. Az ingatlan adatai, és adottságai jellemzése:

a földterület, illetve telek :

A telek alakja, formája: szabálytalan sokszög

A telek határai, kerítettsége: az első udvar kerítve, a kert is, de az ikerszomszéd felől nincs elkerítve

Megközelíthetősége, közlekedési eszközök: Szilárd burkolatú aszfaltozott útról, buszmegálló 200 m.

Közmű ellátottsága: Vezetékes víz, csatorna hálózat, gáz a ház előtt, villany,

Lakott településen belüli elhelyezkedése: A város szélén, a Harkány felé vezető út mellett

A terület beépíthetősége, nyitottsága: 50 %, nyitott

Fekvése, tájolása, domborzati és lejtéviszonyok: É-D, sík

Az ingatlanon jelenleg található növényzet: rendezett, karbantartott

Hasznosítás jelenlegi formája(i): családi ház

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint: Jelenlegi

A környező ingatlanok jellemző hasznosítása: Családi házak,

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

A tárgyi ingatlan a Baranya megyei Siklós településen található, és egy ikerház egyik, nyugati oldala. A ház lelakott állapotban áll, de stabil alapozással téglából épült szerkezet. Nagy terület tartozik hozzá, de ennek nagyobb része kert, ami gondosan művelt, és az ikerszomszéd felől nem elkerített.

**2.2. Felépítmény(-ek) adatai:**

Az ingatlanon található felépítmények helyiségkönyve:

Családi ház földszint:

sor	helyiség neve	nettó alap terület	%	redukált m2	oldalfal burkolat	aljzat burkolat
1	Konyha,spádz,fürdő, közlekedő	30,00	100	30,00	meszelt	kerámialap
2	2 db szoba	32,00	100	32,00	festett	parketta
3	előszoba	11,00	100	11,00	festett	kerámialap
<b>cs ház földszint össz:</b>		<b>73,00</b>		<b>73,00</b>		

**Az egész ingatlan területi összesítője:**

sor	épület neve	bruttó alapterülete m2	redukált alapterülete m2	egyneműsítő szorzó	egyneműsített redukált m2
1	családi ház	73,00	73,00	100%	73,00
2	melléképület	15,00	15,00	10%	1,50
2	nyitott autóbeálló	15,00	15,00	10%	1,50
<b>összesen teljes ingatlan:</b>		<b>103,00</b>	<b>103,00</b>		<b>76,00</b>

**Az egész ingatlan területi összesítője:**

Helyiségek padozatburkolatának állaga: elhasználódott

Szigetelése: nincs

Függőleges teherhordó szerk.: tégl

Vízszintes teherhordó szerk.: E gerenda, béléstest

Tető formája, szerkezete, fedése : acélszerkezet, nyeregtető, palafedés

Vakolat, külső burkolat: alapvakolat, meszelve

Nyílászáróinak szerkezete: **külső:** fa, kétrétegű **belső:** fa Állaga: cserélendő

Fűtési mód: egyedi kályhával helyiségenkénti

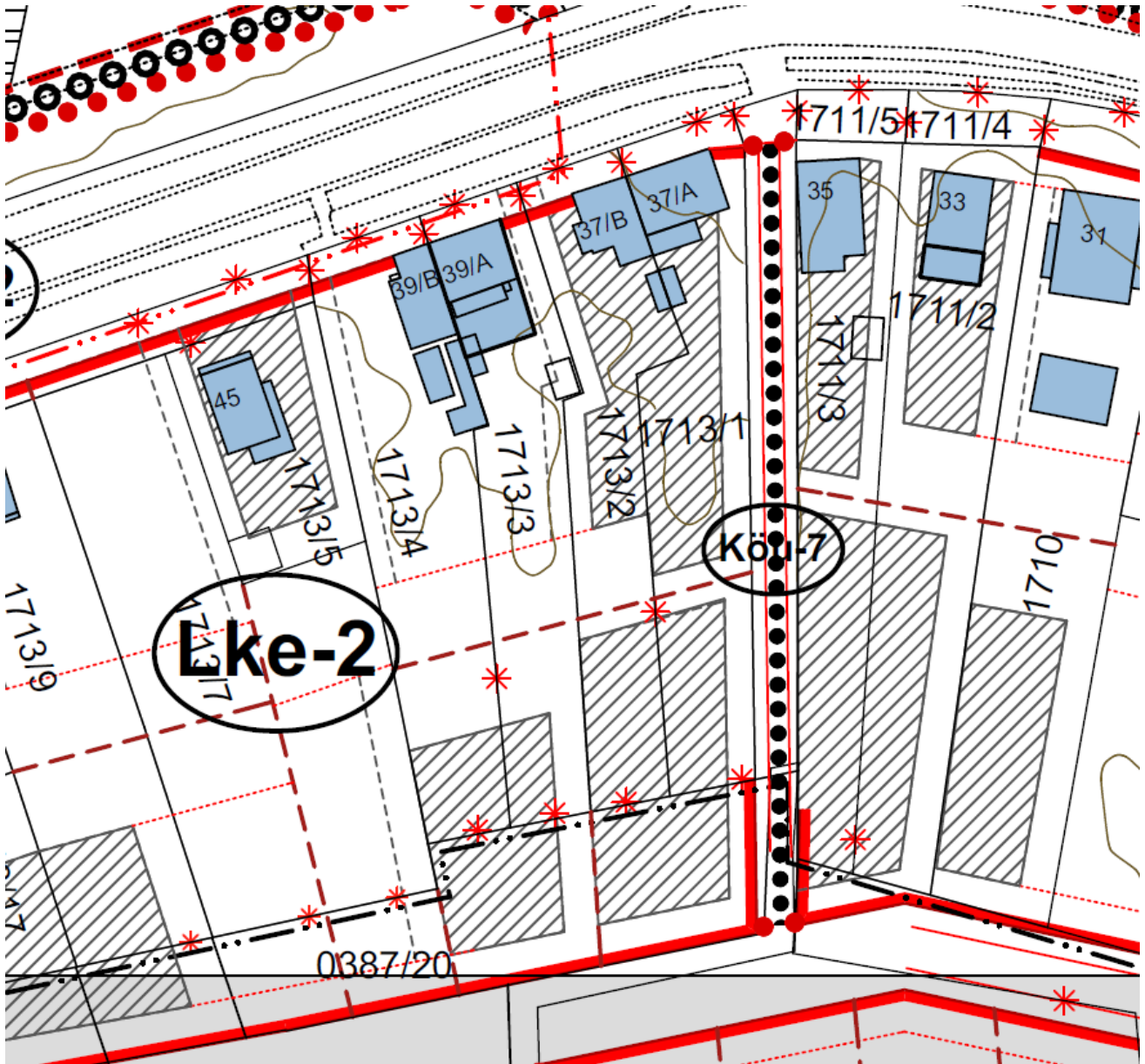
Melegvízellátás: villanybojler

Komfort fokozat: komfortos

Az épület (lakás) kb. 1950 évben épült. Felújítva: nincs adat

Állapot: lelakott állapot, felújítandó az egész épület

Fizikai állapot: 60%



A helyi HÉSZ szabályozás szerint 37/B a jó házszám az ingatlanra.

### 3. ÉRTÉKELÉS

#### A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci érték (PÉ) = hasznos összterület (H) X módosított fajlagos m2 ár alapérték

#### Összehasonlító adatok és jellemzésük:

sor	helység	utca	ing. típusa	telek m2	épület m2	komfort	eladási ára ezer Ft	m2 ára	adat éve
1	Siklós	Kanizsai D. u.	cs. ház	1264	80	ÖK	5 000	62 500	2019
2	Siklós	Szabadság u.	cs. ház	711	100	komf	8 000	80 000	2019
3	Siklós	belterület	cs. ház	1305	95	komf	8 500	89 474	2019
<b>a három összehasonlító adat átlag m2 ára</b>								<b>77 325</b>	Ft/m2

#### Korrektíós tényezők és súlyozásuk

(max 30%, az egységes Váralja utcai korrekción kívül) Az ezt meghaladó értéket külön és részletesen indokolni kell:

Ezek a korrektíós tényezők az egyes ingatlanokra külön-külön vonatkozó értékek, azok állapota miatt:

korrektíós tényezők	mérték	%
az ingatlan állapota miatt	<b>-10</b>	%
		%
		%
<b>Korrektíó összesen:</b>	<b>-10</b>	%

#### Az ingatlan piaci alapú forgalmi értékének meghatározása (PÉ):

megnevezés	érték	me
fajlagos alapár	77 325	Ft/m2
korrektíó mértéke	-10%	%
korrektíós tényezővel módosított fajlagos alapérték:	69 593	Ft/m2
az ingatlan felépítményeinek egyenműsített nagysága	76,0	m2
az ingatlan forgalmi értéke:	5 289 030	Ft
<b>az ingatlan forgalmi (piaci) értéke kerekítve(PÉ):</b>	<b>5 300 000</b>	Ft

**Az ingatlan piaci (forgalmi) értéke**

**5.300.000.-Ft**

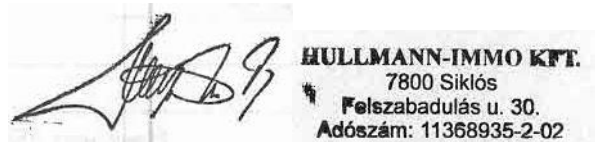
aza: ötmillió háromszázezer 00/100 forint

A megállapított érték ÁFA-t tartalmaz.

**Összegzés az ingatlanról:**

Véleményem szerint az ingatlan stabil építmény, de lelakott állapota miatt jelentős mennyiségű munkára van szükség azt lakható állapotba hozni.

Siklós, 2019. március 17.



**Hullmann Béla**  
építőmérnök  
ingatlanforgalmi szakértő, értébecslő  
38/1996



## 4. FOTÓMELLÉKLET



utcafronti és a nyugati homlokzat



udvari és a nyugati homlokzat



melléképületek



az első udvar



a hátsó kert



a hátsó kert





a konyha



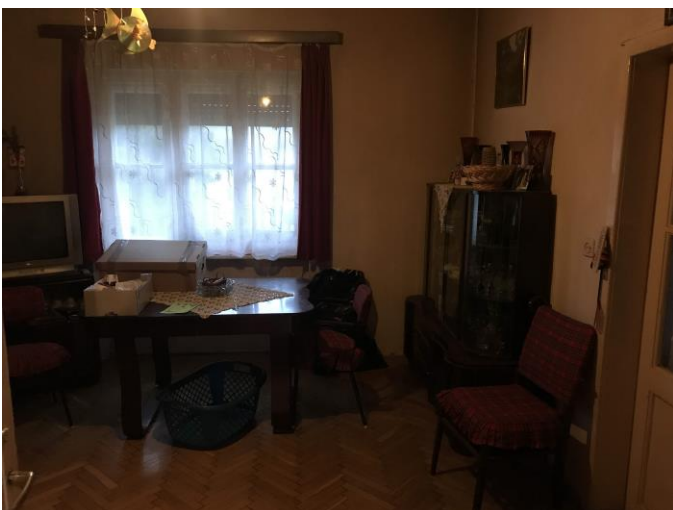
az előszoba



a spájz



a fürdőszoba a WC-vel



a szoba1



a szoba2



## 5. MELLÉKLETEK

## 5.1. tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
BAMKH Siklói Járási Hivatal Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.		Oldal: 1/2
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</b>		
Megrendelés szám:30005/7701/2019		
2019.03.12		
SIKLÓS		Szektor : 61
Belterület	1713/2 helyrajzi szám	
7800 SIKLÓS Harkányi út 9--3. "felülvizsgálat alatt"		
<b>I. RÉSZ</b>		
1. Az ingatlan adatai:		
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv. osztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
		ha m2 k.fill
-----		
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1397 0.00
<b>II. RÉSZ</b>		
7. tulajdoni hányad: 4/32		
bejegyző határozat, érkezési idő: 35458/1997.06.20		
jogcím: öröklés		
jogállás: tulajdonos		
név : Szalai Ottóné		
sz.név: Kovács Éva		
szül. : 1955		
a.név : Szeifert Anna		
cím : 7800 SIKLÓS Iskola utca 32 4. emelet 15		
10. tulajdoni hányad: 6/32		
bejegyző határozat, érkezési idő: 33072/2008.04.01		
jogcím: öröklés		
jogállás: tulajdonos		
név : Borbándiné Szócs Zsuzsanna		
sz.név: Szócs Zsuzsanna		
szül. : 1968		
a.név : Fekete Ibolya		
cím : 7800 SIKLÓS Zombori utca 16		
11. tulajdoni hányad: 3/32		
bejegyző határozat, érkezési idő: 33072/2008.04.01		
jogcím: öröklés		
jogállás: tulajdonos		
név : Botha Tibor Sándor		
szül. : 1972		
a.név : Szócs Enikő Erika		
cím : 7800 SIKLÓS Zombori utca 16		
12. tulajdoni hányad: 3/32		
bejegyző határozat, érkezési idő: 33072/2008.04.01		
jogcím: öröklés		
jogállás: tulajdonos		
név : Botha László		
szül. : 1971		
a.név : Szócs Enikő Erika		
cím : 7800 SIKLÓS Zombori utca 16		
Folytatás a következő lapon		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7701/2019

2019.03.12

SIKLÓS

Szektor : 61

Belterület 1713/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 2/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 34793/2/2013.07.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Krisztina

sz.név: Kovács Krisztina

szül. : 1976

a.név : Király Ilona

cím : 7800 SIKLÓS Köztársaság tér 2/c.3/11

14. tulajdoni hányad: 2/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 34793/2/2013.07.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Zsolt István

szül. : 1979

a.név : Király Ilona

cím : 7800 SIKLÓS Iskola utca 16/a.

15. tulajdoni hányad: 6/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 40853/2017.10.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szóts Tibor Imre

szül. : 1995

a.név : Silló Éva

cím : 7300 KOMLÓ Liszt Ferenc utca 24.

16. tulajdoni hányad: 6/32

bejegyző határozat, érkezési idő: 30652/2/2019.01.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Buti Károly

szül. : 1970

a.név : Szóts Ágnes Etelka

cím : 7817 DIÓSVISZLÓ Széchenyi utca 14.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3756/1982.10.07

Vízvezetési szolgalmi jog

Vízvezetési szolgalmi jog 50 m2 területre.

jogosult:

név: BARÁNYA MEGYEI VÍZMŰ VÁLLALAT törzsszám: 10017959

cím : 7300 KOMLÓ Kossuth Lajos utca 9.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## 5.2. alaprajz

