

A Hirics, belterület  
2/1 hrsz-ú ingatlan (beépítetlen terület)

forgalmi értébecslése

2/1 hrsz.:



**RÉGERT JÓZSEF**

Szülők: 7800 Siklós, Hajdu u. 3/B

Adószám: 13585210-1-22

Nyilv. szám: 5238021

Készítette: .....

Régeri József

ingatlanforgalmi értébecslő

Siklós, Hajdu u. 3/b

Nyilvántartási szám: 211/1997/1

Tel: 30/4912670

E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2024-11-24.

Tartalma: 20 lap

## Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat I. rész
- H/3725-2/2024 sz. irat másolata
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat (2 lap)
- településképi rendelet kivonat
- fotók: 6 db

## **I. Előzmények, általános ismertetés:**

### **Megbízó:**

Harkány Város Önkormányzata  
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

### **Megbízás, értékelés célja:**

Forgalmi érték meghatározása.

### **Szakértői feladat:**

Helyszini szemle és összehasonlító adatok segítségével az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása.

### **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 ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, megközelíthetőségét, közművesítettségét, 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, felmérés.

### **Az ingatlan-nyilvántartás adatai:**

1./ Fekvés: Hirics, belterület

**Helyrajzszám: 2/1**

Ingatlan területe: 1423 m<sup>2</sup>

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

Tulajdonos: Harkány Város Önkormányzata

**Helyszíni szemle:** 2024-11-18.

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

A település az ország déli, határ menti részén található zsáktelepülés, mely az 58132 számú bekötőúttal kapcsolódik az országos közúthálózathoz. A településen az ingatlanforgalom a térségre jellemzően igen csekély. A település belterületi részén víz és villany közmű van. A településen, és a térségben, az utóbbi időben megvalósult jelentős ökoturisztikai fejlesztések hatása egyelőre érdemben nem érinti a települést. A község viszonylag távol esik a kistérségi központi településtől (Vajszló).

### **Az ingatlan leírása, fekvése:**

*Fekvés:* Az ingatlan a település nyugati szélén van, lakóövezetben.

A településnek hatályos rendezési terve nincs. Az ingatlanok övezeti besorolását, használhatóságát, így az értékelt ingatlanét is, a Településkép védelméről szóló rendelet (melléklet szerint) és az általános előírások (OTÉK) szabályozzák (telekalakítás, beépíthetőség). A Településkép védelméről szóló rendelet szerint az ingatlan „falusias lakóövezet” besorolása.

*Megközelíthetőség:* Az ingatlan az utcai telekhatárral (kb. 6 m széles) közvetlenül kapcsolódik az országos közúthoz. Az északi telekhatár (kertvég) mentén is kapcsolódik kiépítetlen közúthoz, de ez a természetben nem használható állapotú.

*Az ingatlan infrastrukturális adottságai:* A településen az alapvető, a kistelepülésekre jellemző minimális közintézmények található. Ezek az ingatlantól 200-400 m-en belül érhetők el. A kistérségi központ a 7 km távolságra lévő Vajszló, ahol az alapvető intézmények vannak (iskola, óvoda, orvosi rendelő, üzletek stb.)

### **A telek jellemzői:**

A településnek hatályos rendezési terve nincs. Az ingatlanok övezeti besorolását, használhatóságát, így az értékelt ingatlanét is, a Településkép védelméről szóló rendelet (melléklet szerint) és az általános előírások (OTÉK) szabályozzák (telekalakítás, beépíthetőség). A terület közel sík felületű. Az ingatlan kb. 6 m széles és kb. 230 m mélységű, szabályos téglalap alakú. A nagyon keskeny mérete miatt az ingatlan önállóan nem építhető be. Használhatósága korlátozott. Telekkiegészítésként vehető figyelembe. A hosszan elnyúló keskeny ingatlan egymástól jelentősen eltérően használt, hasznosított részekből áll. A déli, kb 60 m mélységű sáv a 2/2 hrsz-ú beépített lakótelek ingatlanhoz kapcsolódó udvarként használt. A középső, kb 80-100 m-es rész a 4. hrsz-ú ingatlanon folytatott szarvasmarha tartáshoz útként és takarmány tárolásra hasznosított. Itt jelenleg is nagy mennyiségű szénabála (kazal) van, jól beazonosíthatóan az értékelt ingatlanon. Az ingatlan északi, kb. 50-es része bozótos, értékelhető faállomány nélkül.

**Közművek:** Az ingatlanon közmű nincs. A déli telekhatár előtt villany és víz közmű van.

**Kert és növényzet:** A déli részen udvarként, kiskertként hasznosított, középső része gyepes bozótos, északi része bozótos. Összességében elhanyagolt állapotú.

## II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

**Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:**

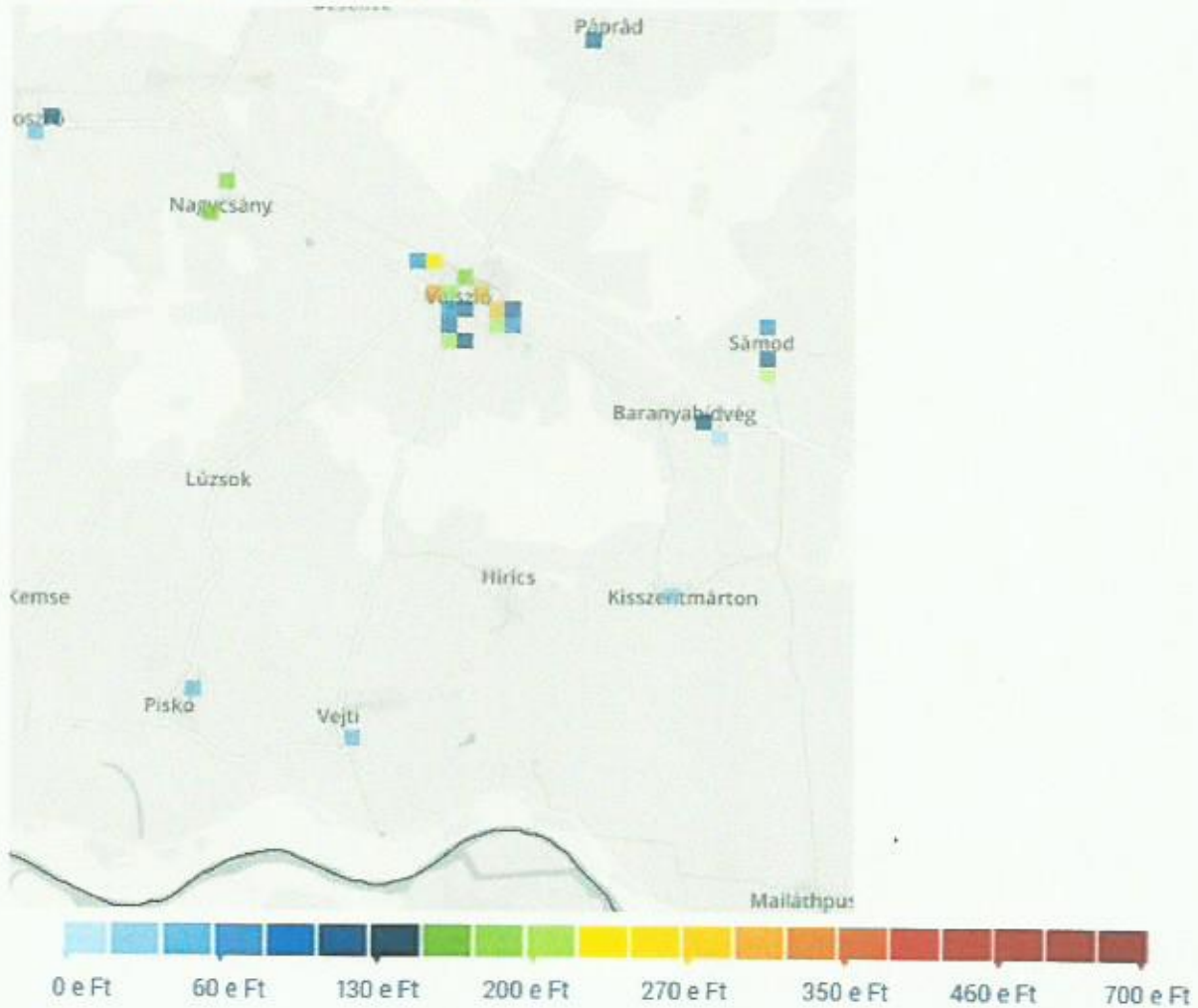
**Kerítés:** Utcai részen fa szerkezetű drótfonatos. Állapota rossz. Egyéb részeken nincs kerítve.

## III. Összehasonlító adatok:

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

1. Hirics, 55 m<sup>2</sup>, 1 szoba, komfort nélküli, felújítandó, 60 m<sup>2</sup>-es . Telek: 3501 m<sup>2</sup>.  
Kínálati ár: 2.900.- eFt  
Telekérték: 290.000.- Ft (83.-Ft/m<sup>2</sup>)
2. Drávacsehi, 70 m<sup>2</sup> 2 szoba, átlagos állapotú. Telek: 5620 m<sup>2</sup>.  
Kínálati ár: 4.900.- eFt  
Telekérték: 490.000.- Ft (87.-Ft/m<sup>2</sup>)
3. Kisszentmárton, Kossuth u 46. : lakóépület 124 m<sup>2</sup> + melléképületek, teljes közmű, településközponti fekvés, nagy telek: 6380 m<sup>2</sup>  
Eladási ár: 6.000.- eFt  
Telekérték: 690.000.- Ft (108.-Ft/m<sup>2</sup>)
4. Kisszentmárton, komfortos lakóépület 170 m<sup>2</sup> + melléképületek (200 m<sup>2</sup>), teljes közmű, településközponti fekvés, nagy telek: 4000 m<sup>2</sup>  
Kínálati ár: 9.900.- eFt  
Telekérték: 990.000.- Ft (247.-Ft/m<sup>2</sup>)
5. Kisszentmárton, Kossuth u. komfortos, 5 szobás lakóépület + melléképületek (200 m<sup>2</sup>), teljes közmű, településközponti fekvés, nagy telek: 2800 m<sup>2</sup>  
Kínálati ár: 8.500.- eFt  
Telekérték: 850.000.- Ft (304.-Ft/m<sup>2</sup>)

## Hiricsi ingatlanok statisztikája



forrás: ingatlanet.hu

**Tájékoztató jellegi információ:** A térségben az ingatlanforgalom nagyon kicsi. Hirics községben és a környező településeken a jellemző ingatlanok ára beépített lakótelkek esetében átlagosan 40-60 eFt/m<sup>2</sup>, lakóépület hasznos alapterületére vetítve, jellemzően nagy telkekkel, melléképületekkel.

RÉBERT JÓZSEF  
 7800 Siklós, Hadsereg 3/I.  
 Adószám: 42-65210-1-0  
 Nyilvántartási szám: 1530/2010

## Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

*Értéknövelő:* -

*Értécsökkentő:*

- |   |        |
|---|--------|
| - Az ingatlan beépítésre alkalmatlan keskeny mérete | - 25 % |
| - Rendezetlen használati viszonyok                  | - 5%   |
| - Az ingatlan gondozatlan állapota                  | - 5 %  |
| - Kínálati ár miatti korrekció                      | - 5 %  |
| - Egyéb korrekciós tényezők:                        |        |
| - Jelenlegi bizonytalan gazdasági tényezők hatása   | - 5 %  |
|   | - 45 % |

Hozam alapú megközelítés az ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés: Az ingatlan esetében nem értelmezhető.

*Alkalmazott fajlagos érték : 166.- Ft/m<sup>2</sup>*

*Korrekció: - 45 % : 75.- Ft/m<sup>2</sup>*

*Becsült fajlagos érték: 91.- Ft/m<sup>2</sup>*

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok figyelembevételével, hozam alapú megközelítés értékével korrigálva.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B  
Adószám: 43-65210-1-22  
Nyilv.szám: 5828031

#### IV. ÉRTÉKEKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a  
Hirics, belterület 2/1. hrsz-ú (beépítetlen terület)  
ingatlan**

**forgalmi értéke: 130.000.- Ft  
(azaz Egyszázharmincezer Ft.)**

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

*Az ÁFA mértéke a mindenkori áfa törvény alapján számítandó.*

**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 értékebecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékebecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékebecsléssel, 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, 2024-11-24.

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

.....  
Régert József  
ingatlanforgalmi értékebecslő

**V. Mellékletek:**

- tulajdoni lap másolat I. rész
- H/3725-2/2024 sz. irat másolata
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat (2 lap)
- településképi rendelet kivonat
- fotók: 6 db

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

Ingyatlan leíró adatai  
2024.11.18

HIRICS

Belterület 2/1 helyrajzi szám

Szektor: 53

Térképszelvény:

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 beépítetlen terület	0	1423	0.00	

RÉBERT JÓZSEF  
7800 Siklós, Bajcsy u. 3/B  
Adószám: 43563210-1-22  
Nyilv.szám: 6328031

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

2024. 10. 03.

Megrendelés szám: 30005/28484/2024

2024.10.03

Szám: # / 3725-2 / 2024

Szektor: 53

HIRICS

Belterület

2/1 helyrajzi szám

## 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 beépítetlen terület	0	1423	0.00
------------------------------	---	------	------

## II. RÉSZ

## 5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39432/2008.10.10

jogcím: adásvétel

fogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

## III. RÉSZ

## NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hajdu u. 3/B  
Adószám: 43605210-1-22  
Nyilv.szám: 332/031

ÉRTÉKELT INGATLAN:

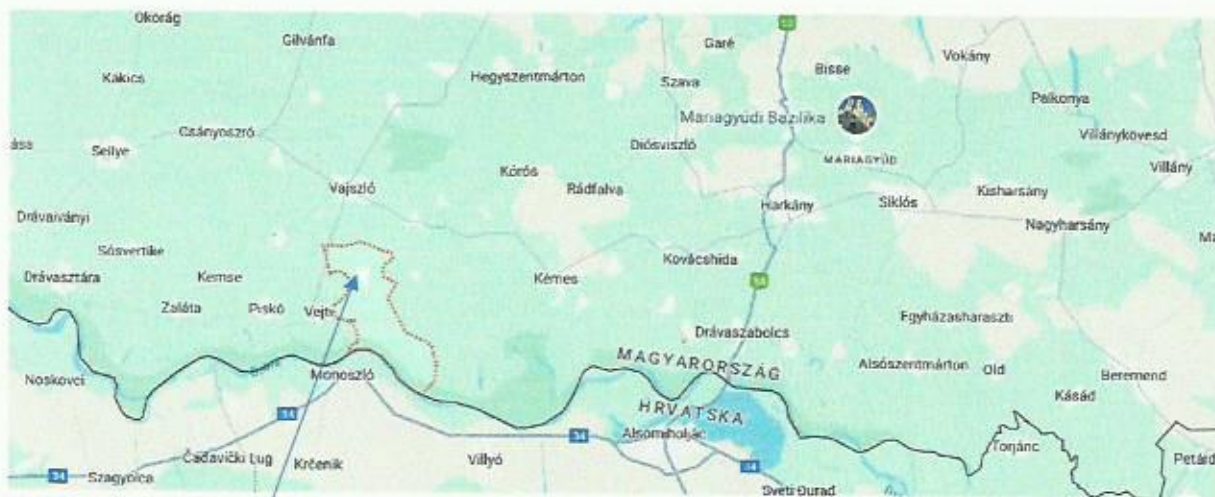


TÉRKÉPKIVONAT

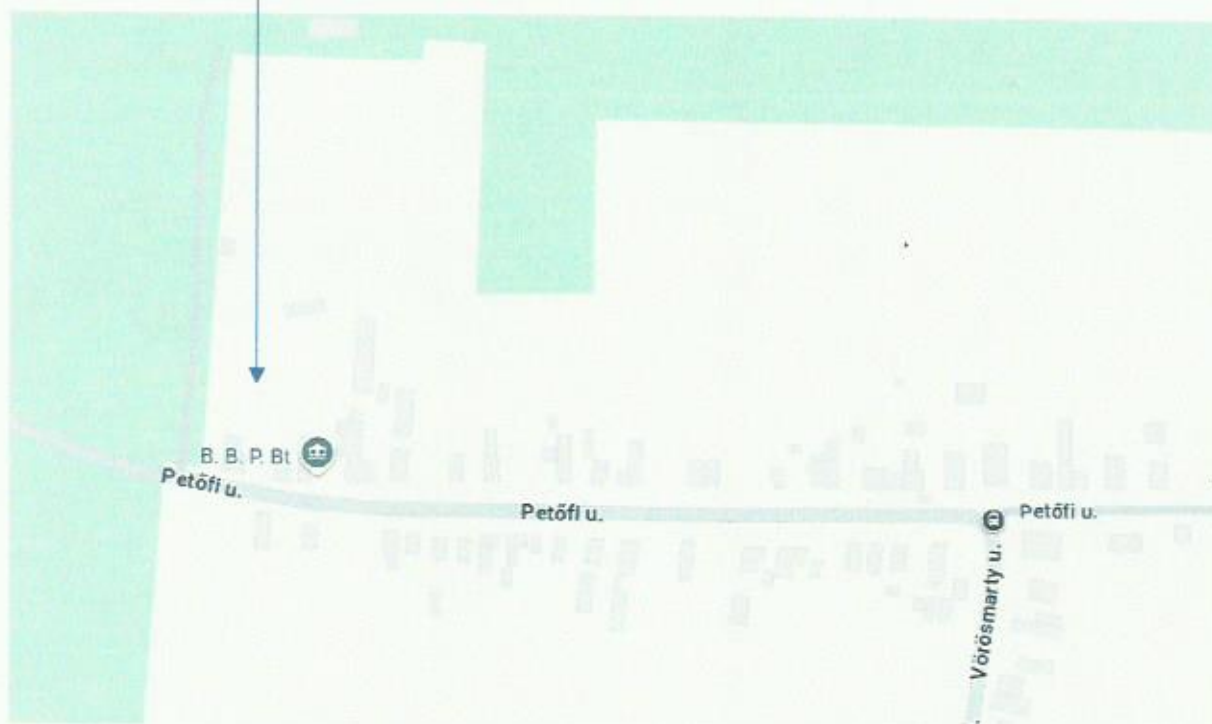
Hirics, belterület 2/1 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉBERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Szigetvár, Haldor u. 3/B  
Adószám: 13507210-1-22  
Nyilv.szám: 5328031



ÉRTÉKELT INGATLAN:



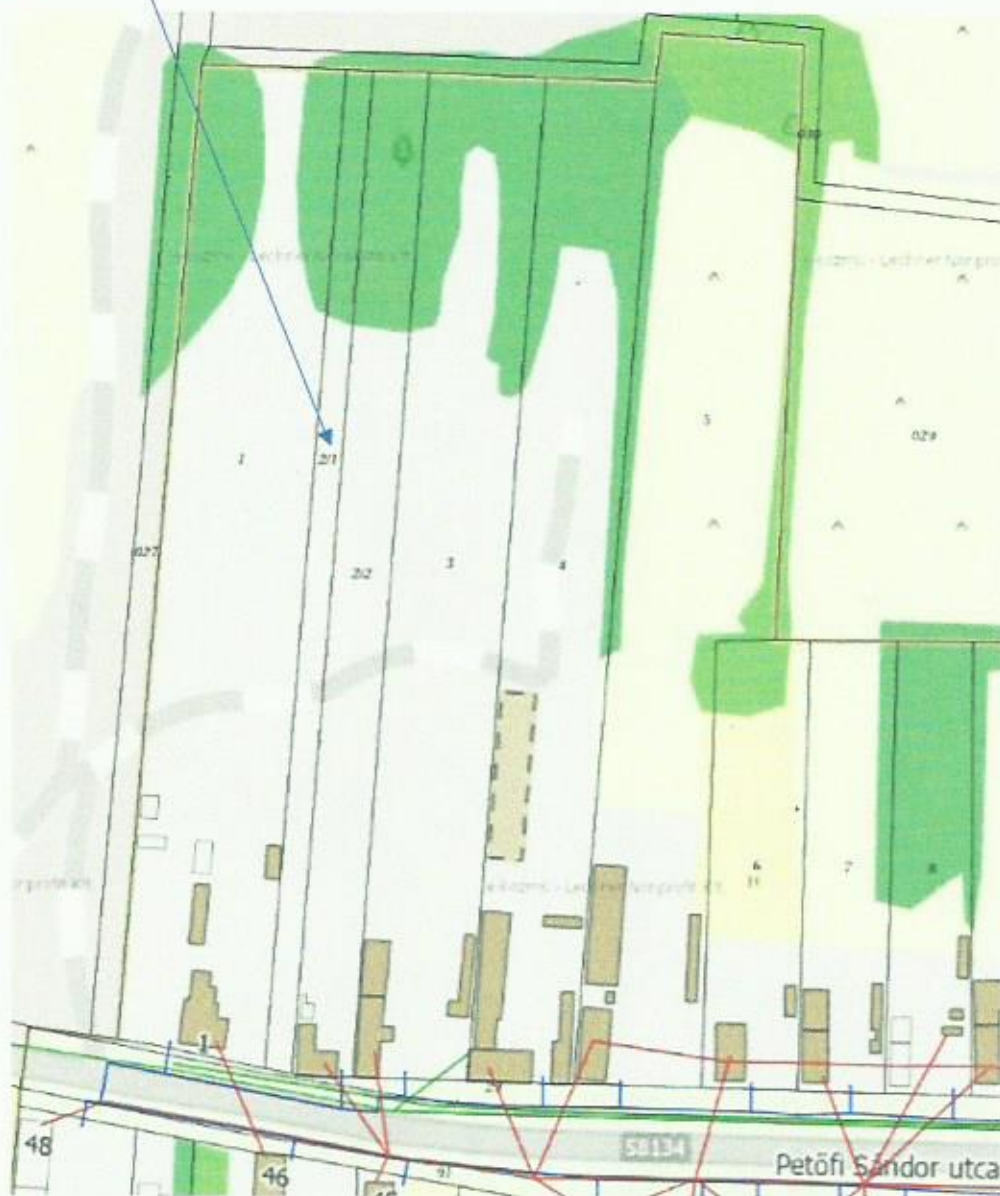
ÁTNÉZETI TÉRKÉP

(Hirics)

forrás: google

**RÉGERT JÓZSEF**  
 7300 Siklós, József u. 3/B  
 Adószám: 13563210-1-22  
 Nyilv.szám: 2335031

ÉRTÉKELT INGATLAN:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Hirics, belterület 2/1 hrsz.

forrás: e-kozmu

RÉGERT JÓZSEF  
vállalkozó  
7800 Siklós, Hód utca. 3/B  
Adószám: 43205210-1-22  
Nyilv.szám: 5326031

ÉRTÉKELT INGATLAN:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Hirics, belterület 2/1 hrsz.

forrás: e-kozmu

RÉGERT JÓZSEF  
7800 Sikkó, Hajdu u. 3/B  
Adószám: 43565210-1-22  
Nyilv.szám: 6328031

Hirics község Önkormányzata Képviselő-testületének

9/2017.(XII.28.) sz. rendelete a

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL

(Kivonat. A teljes rendelet itt érhető el: <https://or.njt.hu/eli/334000/r/2017/9> )

10. §

1) A településképi szempontból meghatározó területekre (falusias lakóterület) vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:

a) a beépítés telepítési módjának tekintetében:

aa) épületek elhelyezésénél a telket a helyes sorrendben kell beépíteni figyelembe véve a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartását,

ab) épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok és az ingatlanokon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozza, azok állagát ne veszélyeztesse, benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen, a környezetre káros hatást ne fejtsen ki,

ac) amennyiben az előkert mérete az utcaképben egyértelműen meghatározható jellemző, és annak mérete az utcakép kialakításában meghatározó, az utcai épületet erre az építési határvonalra kell telepíteni,

ad) észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek és oldalhatáron álló építési hely esetén az északi telekhatárra telepített utcai épület elhelyezést kell alkalmazni,

ae) kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek és oldalhatáron álló építési hely esetén az utcasoron kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában a nyugati telekhatárra telepített utcai épület elhelyezést kell alkalmazni,

af) főépület beforduló keresztcsárnya utcára néző homlokzati síktól legalább 5,0 m-rel visszahúzva építhető,

ag) udvari épület oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal összhangban, azonos telekhatáron helyezhető el, az utcai épülettel azonos építészeti egységet alkotva építendő,

ah) újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem építhető,

ai) járműtároló, melléképítmény új építés esetén a fő rendeltetést tartalmazó épületben, vagy azzal szorosan összeépítve, azonos építészeti megjelenéssel kell kialakítani, melléképület utcafrontra nem helyezhető,

aj) terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

ak) terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak túl az építési helyen,

al) utcáról nyíló garázs, raktárhelyiség nem létesíthető,

RÉBERT JÓZSEF  
válnokoz  
7900 Siklós, Bajcsy u. 3/B  
Adószám: 12506210-1-22  
Nyilv. szám: 5318031

am) állattartásra szolgáló építményeket úgy kell elhelyezni és használni, hogy az ingatlanon, és a szomszédos ingatlanon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, azok állagát ne veszélyeztessék, a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

b) a beépítés jellemző szintszámának tekintetében:

ba) legfeljebb tetőtér beépítéses,

bb) pinceszintet opcionálisan tartalmazó épület alakítható ki.

c) a kerti építmények, műtárgyak tekintetében:

ca) a táji látványt nem zavaró,

cb) a növényzettel harmonikus,

cc) természetes anyagokból készülő,

cd) az épületek, építmények összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el,

ce) trágyatároló az állattartó épülettel egységben épülhet zárt, fedett, szivárgásmentes, szigetelt kivitelben.

d) kerítéskialakítás tekintetében:

da) áttört kerítést kell létesíteni,

db) a kerítést az alábbi előírások együttes figyelembevételével kell kialakítani, illetve fenntartani:

1. legfeljebb 1,80 m magasság,

2. településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítő elemek felhasználása,

3. az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazása,

4. időtálló, minőségi anyagok használata,

5. élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér szín alkalmazása,

6. elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégl, fa) használata,

7. kerítés műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

dc) síktáblás napelemeket, napkollektorokat kerítésen, előkertben elhelyezni nem lehet,

dd) kerítésen ingatlanonként egy cégtábla, üzletfelirat, cégér helyezhető el A/3-s maximális mérettel,

de) műemléki környezetben lévő telek utcai kerítésén reklám- és hirdetőtábla, berendezés nem helyezhető el.

### A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

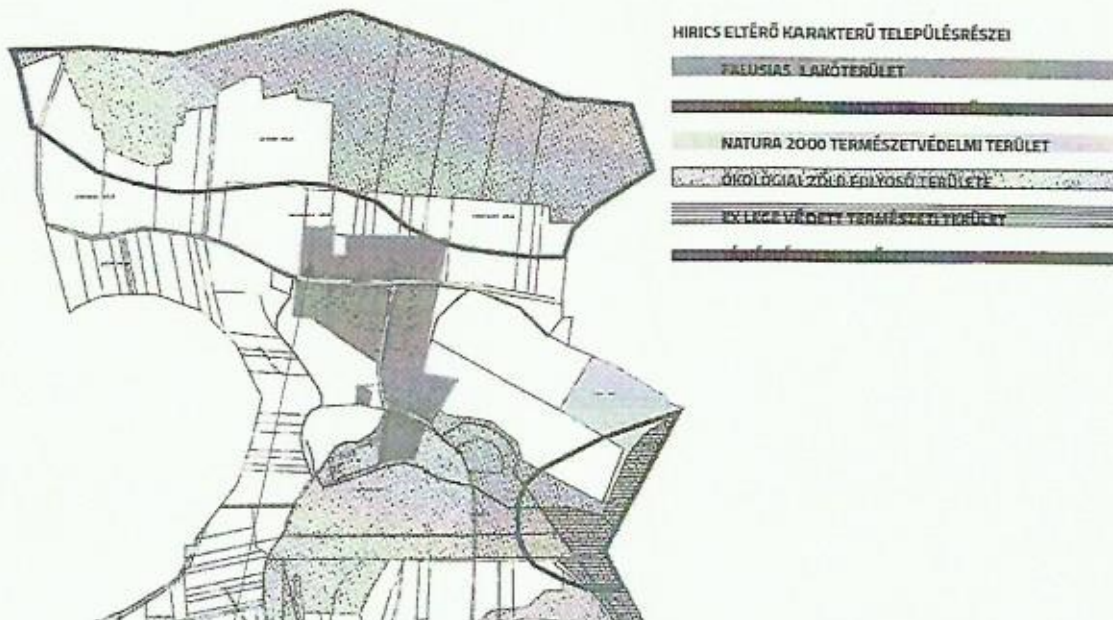
#### 1. fejezet

A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása

- a) Duna-Dráva Nemzeti Park területe
- b) Natura 2000 területek Kelet-Dráva Különleges Természetmegőrzési Terület (HUDD20007)
- c) országos ökológiai hálózat övezetei
- d) a 1996. évi LIII. törvény által ex lege védett természeti terület (lápok)
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete
- f) falusias lakóövezet

#### 2. fejezet

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása



#### ÉRTÉKELT INGATLAN

Az ingatlan besorolása: „falusias lakóövezet”



1. fotó



2. fotó

1-2. sz. fotó: Déli, kb. 6 m széles utcafronti ingatlanrész.



3. fotó

Az ingatlan középső és északi része délkeleti irányból. (A szénabálák az ingatlanon vannak.)



4. fotó

Az ingatlan középső és északi része délnyugati irányból. (A szénabálák az ingatlanon vannak.)



5. fotó



6. fotó

5-6. sz. fotó: Az ingatlan középső és déli része északkeleti irányból. (Bozotos, füves terület.)

RÉGERT JÓZSEF  
 7800 Sildos, Hódmezőu. 3/B  
 Adószám: 12605210-1-22  
 Nyilvántartási szám: 5326031