

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



*Kismányok, Petőfi Sándor u. 1.,  
72 hrsz ingatlan*

**Készítette:**

Benkőné Endrei Katalin e.v.  
7349 Szászvár, Rákóczi u. 5.  
tel.: 30/46 -333 -49

Kismányok  
72 hrsz-ú ingatlan  
Ingatlanforgalmi Értékbecslése

## TARTALOM

<b>1. ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	<b>3. oldal</b>
<b>2. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4. oldal</b>
<b>3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE</b>	<b>5. oldal</b>
3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	5. oldal
3.2. Az ingatlan és környezetének leírása	5. oldal
<b>4. AZ ÉRTÉKELÉS</b>	<b>10. oldal</b>
Szakmai megfelelés igazolása	11. oldal
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	12. oldal
Költség alapú értékelés	15. oldal
<b>Az ingatlan forgalmi értéke</b>	<b>18. oldal</b>
<b>MELLÉKLETEK</b>	
Az ingatlan képei	19. oldal
Térkép	22. oldal
Alaprajz	25. oldal
Tulajdoni lap	26. oldal

## 1. ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése

lakóház, udvar

### AZ INGATLAN CÍME, AZONOSÍTÁSA

Település

Kismányok

Utca, házszám

Petőfi S. u. 1.

Irányítószám

7356

hrsz

72

### TULAJDONVISZONYOK

Értékelt tulajdoni hányad

1/1

Tulajdoni helyzet / forgalomképesség

Önkormányzati tulajdon /forgalomképes

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa

családi ház

Közmű ellátottság

víz, szennyvíz, villany, gáz telken belül

Építés, felújítás éve

1920, 2004

Építési technológia

hagyományos

Rendeltetési egységek száma

1 db

Telek területe:

234 m<sup>2</sup>

Beépítettség

67 %

### ÉRTÉKELÉS

Az értékelés alkalmazott módszere

piaci összehasonlító módszer

Értékelés fordulónapja

ellenőrzésként: költségalapú értékelési módszer

2024. 11. 13.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

1/1 tulajdoni hányad per-, teher, és igénymentes állapotra:

**3.591.000,- Ft azaz  
Hárommillió - ötszázkilencvenegyszer – forint.**

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz. Áfa tv.86. §(1) bek. j) pont.

Szászvár, 2024. 11. 13.

Készítette:

  
Benkőné Endrei Katalin e.v.  
7349 Szászvár, Rákóczi F. u. 5.  
Adószám: 68313807-1-22  
Nyilv.szám: 51567121  
Telefon: 06-30 / 463-33-49

## **2. ELŐZMÉNYEK**

Kismányok Község Önkormányzata (7356 Kismányok, Kossuth u. 49., képviseli Bőte István tel: 0670/453-0967) megbízásából elkészítettem a 7356 Kismányok, Petőfi S. u. 1., 72 hrsz-ú ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés célja az ingatlan piaci értékének (per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozó) meghatározása – értékesítés céljából.

<b>Megbízás időpontja:</b>	<b>2024. 11. 12.</b>
----------------------------	----------------------

Az ingatlan forgalmi értékét a helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a tulajdonos által rendelkezésre bocsátott iratok, adatok és információk alapján kétféle értékelési módszerrel állapítottam meg

- a) az ingatlan helyének, megközelíthetőségének, állagának, karbantartottságának a figyelembevételével piaci összehasonlító módszerrel, illetve
- b) az ingatlanon álló építmény előállítási költségének kiszámításával.

Az érték meghatározást nem befolyásolták sem a megbízó, sem a megbízott személyes szempontjai.

### **Helyszíni szemle: 2024. 11. 12.**

Az aláíró személyesen tekintette meg az értékbecslés tárgyát képező ingatlant.

A szemle során feltárást nem végeztem.

Jelen szakvélemény 1 nyomtatott /eredeti/ példányban és pdf formátumban készült.

A szakvélemény érvényességi ideje: 6 hónap.

A fotókat saját magam készítettem.

Az értékelés folyamata:

- helyszíni bejárás
- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- Költség alapú értékelés

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

Cím:	Kismányok, Petőfi S. u. 1.
Az ingatlan megnevezése:	családi ház
Helye:	Kismányok – belterület, FL-3 építési övezet
Telek mérete:	234 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	1/1 részben Kismányok Község Önkormányzata
Szolgalmi jog, terhelés:	-

#### **3.2. Az ingatlan és környezetének leírása**

Kismányok Tolna vármegye déli részén, a Bonyhádi Járásban helyezkedik el.

A község területe hegyes-dombos, a település a dombok közötti völgyben fekszik, úgynevezett "zsákfalú".

Kismányok eredetileg Nagymányok pusztája volt, a község felvirágzása 1703-tól kezdődött és 1711-től az egész vidék központja lett. Ekkor indult meg a svábok letelepedése. A lakosság ebben az időszakban evangélikus vallású. A falu nyugodt fejlődését kicsi volta és félreeső jellege segítette. 1945-ben telepítették be a községbe a katolikus vallású székelységet, mely jelenleg a lakosság többségét alkotja.

A Mecsek hegység északi peremén található kis település számtalan szállal kötődik a tőle 3 km-re lévő Nagymányokhoz, valamint a 8 km-re található Bonyhádoz.

A község megközelítése a Bonyhád-Szászvár összekötő útról Nagymányok előtt déli irányban lekanyarodva egy 2 km hosszú bekötő úton történik.

Vasúti kapcsolata Nagymányok állomáson biztosított. (3 km)

A belterület a község déli részében, a dombokról induló és a Völgyégi-patakba torkolló vízfolyás két oldalán alakult ki, kezdetben egyutcás elrendezéssel, e szerkezet bővült két utcával, kialakítva a mai állapotot. A faluban a hagyományos, ún. fésűs beépítésű parasztházas beépítés a jellemző, néhol átalakult már modernebb épületekkel.

1988-ban épült fel a katolikus templom, egyébként a falu arculata az elmúlt 50-60 évben jelentősen nem változott.

A völgyben települt falu a dombtetőkről szép látképet mutat.

A település nagyságrendje: lakosságszám 328 fő, a lakóházak száma 130 db (foldhivatalok.geod.hu/).

A falu államigazgatásilag a Bonyhádi Járási Hivatalhoz, jegyzőségileg a Nagymányoki Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozik.

A település gyermekeit falubusszal szállítják a nagymányoki óvodába, iskolába.

A helyiek a mezőgazdaságban dolgozhatnak, egyéb munkalehetőség 3 -30 km-es körzetben lévő szomszéd városokban található.

Kismányok infrastrukturális ellátottsága jó. Az úthálózat aszfaltozott, a közműve kiépítettek, a csapadékvíz burkolt árokban vezetett.

Kismányokra a gyenge gépjárműforgalom jellemző.

Az **értékelt ingatlan** Kismányok központjában, a Petőfi utca elején található.

A településközpont a Petőfi és Kossuth utcák találkozásában kialakult tér, itt van a buszforduló - azaz közlekedési csomópont, illetve itt található a katolikus templom, a művelődési ház, és az egyik



### **A telek ismertetése**

Az ingatlan a Petőfi utca és a Kossuth utca találkozásánál van, saroktelek. Az északkelet-délnyugati hosszirányú telek alakja szabálytalan formájú, a terepszint a Kossuth utca felé enyhén lejtős. A telek kialakult, szabályozási vonal nem érinti.

A telek mindössze 234 m<sup>2</sup> nagyságú, ami falusi viszonylatban igen kicsinek számít. Az „L” alaprajzú épület az észak-nyugati telekhatárra telepített. A beépítettség közel 70 %-os, az épület szinte teljesen lefedi a telket, ezért bővítési lehetőség már nincs. A földhivatali térképi nyilvántartás a természetbeni állapottal megegyező.

Az épület kicsi udvara tulajdonképpen előkert, mely a Petőfi utcáról érhető el. Az előkert az utcától épített kerítés határolja le. A kerítés alacsony beton lábazattal, és áttört felületű, idomacél kerítésmezőkkel készült, az udvarra egy kiskapu nyílik, innen betonozott járda vezet a bejárat előtti lépcsőhöz.

A gázbekötés, és a vízóra az előkertben található, a villanyóra a kazánházon belül van. Az ingatlan használaton kívüli, ezért a közműszolgáltatás szüneteltetve van.

A Kossuth u. 22. szám alatti /hátsó/ szomszéd épület mellett húzódó csurgó felülete betonozott. A Petőfi u. 3. számú szomszédos lakóház melletti oldalkert szélessége közel 0,80 m, felülete burkolatlan, a csapadékvíz a szomszéd tetőről – mivel azon nincs ereszcsonna - a talajba szívárog.

### **Az épület ismertetése**

**A lakóépület** északkelet-délnyugati hosszirányú központi része a múlt század elején épült, hagyományos tömegű, tornácos parasztház volt, melyet az évek során kibővítettek, átalakítottak. A lakóház dél-keleti homlokzatához csatlakozó toldalékrész a hetvenes évek közepén épült, a tornác bővítése előszobával és a beüvegezése a nyolcvanas évek elején készült. Az épület belső korszerűsítése, és a kazánház melletti lapostetős tároló 20 évvel ezelőtt készült.

Az eredeti lakóház falazata vályog, a toldalékrészek téglafalazatúak. A földem fagerendás, viklis. A tetőszerkezet hagyományos nyeregtető, kerámiaacseréppel. A lapostetős tároló héjazata bitumenes zsindelel.

Az épület alaprajzi elrendezése jónak mondható. A bejáratú ajtó az üvegezett közlekedőre nyílik. Innen az étkező és egy szoba érhető el, a további helyiségekhez ezeken áthaladva érhetünk. A hetvenes években épült lakórészben egy étkező és egy szoba van, az étkező mellett van a konyha. A konyha már a régi épületrész helyisége, belső válaszfallal itt került leválasztásra a korszerűsítéskor egy fürdőszoba és egy wc helyiség. A konyha mellett a régi épületrészben két szoba található.

Az újabb részben lévő étkező és a régi részen a szobák szellőzés szempontjából belső kialakításúak, mert ablakaik az üvegezett közlekedőre nyílnak.

A lakóház a keleti, délkeleti oldalról benapozott, közvetlen napsütés leginkább csak az üvegezett homlokzatú közlekedőt éri, illetve kismértékben benapozott a toldalékrész utcai szobája is.

A lakóházon belül végzett korszerűsítés /20 évvel ezelőtt/ során radiátoros központi fűtés készült, a gázkazán a kazánházban található, a hőt a helyiségekben lapradiátorok adják le, a fűtési vezeték falon kívül szerelték. A korszerűsítéskor készült a fürdő és a wc is, valamint az étkező és a konyha padlóburkolata, az étkező álmennyezete. A használati melegvizet villanybojler szolgáltatta, a fürdőben a kád felett van elhelyezve.

A közlekedő végén belső ajtó vezet a kazánházba, a kazánház kétszárnyú kapuja a Petőfi utcára nyílik. A kazánház melletti tároló falazata régi, korábban egy zárt udvart határolt körbe, majd fa szerkezetű fedést kapott, padozata burkolatlan.

A családi ház jelenleg lakhatatlan, állapota leromlott, tartószerkezete károsodott.

Az épület régi szárnyának a wc helyiséget és a szobát határoló vályogfala eldőlt – a károsodás átázás következménye, amit feltehetően csőtörés okozott, illetve a tető ezen hátsó részén nincs ereszcsonna, ami szintén felvizesedéssel és szerkezeti szilárdságvesztéssel jár.

A bedőlt falszakasznál megszűnt a födém alátámasztása, ezért a födém szerkezet az érintett részen károsult, a szerkezet elmozdult.

Az épületen belül jelenleg ideiglenes biztonsági alátámasztások vannak. A középső szoba és a wc helyiség padlója vályogtörmelékkel fedett, a határoló faluk hiányzik. Az étkezőben a károsodás következtében az álmennyezet részben leszakadt. A régi épületrész megmaradt falazata, és a födém több helyen megrepedt, szétnyílt.

A károsodott szerkezetek cseréje, újjáépítése tartószerkezeti tervező szakértelmével végezhető el. Az épületben további károsodás várható, amennyiben az ideiglenes alátámasztása nem szakszerű, és nem biztosított a csapadékvíz elleni védelem.

Az épület héjazatának és homlokzatának felújítása, valamint a homlokzati nyílászáróinak korszerűsítése szintén esedékes lehet.

### helyiséglista:

Petőfi u. 1.	Alapterület (m <sup>2</sup> )	*Korrekció	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Padozat
1. szoba	14,40	1,00	14,40	parketta
2. étkező	13,49	1,00	13,49	kerámialap
3. konyha	8,16	1,00	8,16	kerámialap
4. fürdő	4,20	1,00	4,20	kerámialap
5. wc	2,15	1,00	2,15	kerámialap
6. szoba	13,78	1,00	13,78	parketta
7. szoba	19,00	1,00	19,00	parketta
8. közlekedő	15,74	1,00	15,74	cementlap
9. kazánház	16,38	0,50	8,19	beton
10. tároló	28,35	0,10	2,84	föld
<b>Összesen (m<sup>2</sup>):</b>	<b>135,65</b>		<b>101,95</b>	

\* Korrekció: a korrigált alapterület korrekciós tényezővel került meghatározásra. A korrekció alkalmazását a helyiségek alárendelt funkciója indokolja.

A piaci összehasonlító módszerrel történő számításhoz a korrigált alapterülettel meghatározott értéket vettem figyelembe.

### Szerkezeti jellemzők:

A hagyományos építési móddal készült épület szerkezetei a következők:

#### *Teherhordó szerkezetek:*

Alapozás: falazott kő sávalap, úsztatott kőbeton sávalap

Lábazat: falazott kő, téglalábazatok

Függőleges teherhordó falszerkezetek: vályog falazat, B30-as téglafal, km téglafalazat

Födém: viklis fa födém, alsó síkon nádvakolattal

Koszorú, áthidalás: koszorú helyett sárgerenda, fa és téglalabozat áthidalások, illetve újabb épületrészen előregyártott vb áthidalók

Fedélszék: hagyományos nyeregtető, fa fedélszék, cserépfedés; illetve fa félnyeregtető a tárolón bitumenes zsindellyel

#### *Jellemző szakipari szerkezetek:*

Válaszfalak: vályog, km téglafal,

Vakolatok: hagyományos külső- belső vakolatok.,  
Nyílászárók: gerébtokos fa ablakok, fa és farostlemez ajtók, fém tartószerkezetű üvegfal, egy réteg üvegezéssel  
Szigetelések: lábazat és főfal csatlakozásában vízszigetelés van az újabb épületrészen  
Burkolatok: parketta, kerámialap és csempeburkolat,cementlap, beton  
Kémény: kisméretű téglából falazott kémény, illetve szerelt fém kémény  
Bádogos szerkezetek: az épület egy részén van horganyzott lemez függő ereszcatorna, horg. lemez oromzati szegés és kéményszegés,  
Festés: a falakon hagyományos festés, fa és fém szerkezetek mázoltak.

### *Épületgépészet:*

Vízellátás: közműves vízellátás.  
Hőtermelő, hőleadó: gázkazán, lapradiátor.  
Használati melegvíz: villanybojler.  
Szennyvízelvezetés: községi hálózaton keresztül.

### *Diagnosztika:*

Az ingatlan a településközpontban van. A telek kicsi, csak előkertje van, udvara nincs, az épület nem bővíthető. A tájolás és benapozottság nem túl jó.

Az épület helyreállítást, korszerűsítést igényel.

Az ingatlan jelen állapotban alkalmatlan a rendeltetés-szerű és biztonságos használatra!

Állagmutató, állapot: 40 %, rossz állapotú.

## **4. Az értékelés**

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet alapján az ingatlan forgalmi értékét a következő 3 módszerrel lehet megállapítani:

- újraelőállítási (pótlási) költség számítás,
- a piaci összehasonító értéken alapuló számítás,
- hozamszámítás.

Jelen esetben fő módszerként a piaci összehasonlító értéken alapuló számítást alkalmaztam, továbbá ellenőrzésképpen az ingatlan értékét az újraelőállítási költség- számítással is meghatároztam.

**Forgalmi érték:** valamely termék, vagy szolgáltatás elérhető ára feltételezve a normális piaci körülményeket, és független feleket. Jelen esetben a termék az ingatlan, melynek értékét óvatos becsléssel kell meghatározni.

### ***Költségalapú értékelés - Újraelőállítási (pótlási) költség számítása:***

Ez az eljárás valójában nem értékelés, hanem adott ingatlan újraépítési költségének becslése a föld értékének hozzáadásával. A költsége alapuló megközelítés nem egyeztethető össze a piacgazdaság alapelveit követő érték-meghatározással. Az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel.

Két út kínálkozik a felépítmény bekerülési költségének becslésére: az *újraelőállítási* és a *helyettesítési költség* meghatározása.

Az újraelőállítási költség pillanatnyi árakon határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával. A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékelendő ingatlanéhoz.

**Piaci érték:** a nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése feltételezve, hogy

van egy eladni szándékozó fél

az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartamra áll rendelkezésre

az értékek az adott időszakban nem változnak

a vagyontárgy szabadon értékesíthető

nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

**Hozamszámítás:** az értékelő összehasonlító elemzésekre támaszkodhat különböző, az ingatlan értékét meghatározó tényezők megbecsléséhez is.

A fő meghatározó tényezők:

bevétel/bérleti érték, a bérlet időtartama, a bérlet feltételei, a bérleti díj felülvizsgálati lehetőségei, hozam

Az értékelőnek az ingatlan-befektetésből befolyó bevételt, illetve a piaci értéket kell felbecsülnie azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tehermentes, és bérbe adható. Az értékelő annak érdekében, hogy megbecsülje a valószínű bérleti értéket, igen nagymértékben a más ingatlanokkal való összehasonlításra támaszkodik.

**Szakmai megfelelés igazolása**

Sorozatjel: CXB B  
Sorszáma: **731949**  
Törzslap száma: 1 / 01 / 2014

**BIZONYÍTVÁNY**

Név: BENKŐNÉ ENDREI KATALIN  
(születési név: ENDREI KATALIN)  
Születési hely: KOMLÓ  
Születési idő: 1973 év JANUÁR hó 09 nap  
Tanulói azonosító száma: —  
Anyja születési neve: HUCHA KATALIN,  
aki szakmai tanulmányait a(z) FÜTI OMEGA KFT  
(a) FÜTI OMEGA KFT végezte,  
1012 BUDAPEST, KUNY DOHOS U. 13-15  
mellett működő szakmai vizsgabizottság előtt HAGYAR nyelven  
szakmai vizsgát tett.

Ez a bizonyítvány a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 12. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben meghatározott

523410300015401 azonosító számú,  
INGATHANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS KÖZVETŐ megnevezésű  
szakképesítés, szakképesítés-elágazás, rés/szakképesítés, szakképesítés-ráépülés\* megszerzését igazolja.

\*A végzettség rész (szakképesítés-kód) azonosítóját

Sz. 201. r.sz. - Bizonyítvány - 00003.Értékjelölés/00003.Zr. - (4)512

A szakmai vizsga eredménye %-ban: 93  
A szakmai vizsga eredménye osztályzattal: JÉLES (5)

A szakmai követelménymodulokhoz rendelt vizsgarészek teljesítése:

A szakmai követelménymodul azonosítója	A szakmai követelménymodul megnevezése	A szakmai vizsga rész teljesítmény %-ban
07G5-06	INGATHANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS KÖZVETŐ FELADATOK	93
/		

BUDAPEST 20 14 hó 07 nap 22 nap.

Hagyár  
a szakmai vizsgabizottság elnöke

[Signature]  
a vizsgabizottság vezetője

**FÜTI OMEGA Kereskedelmi és Oktatási Kft.**  
Működő szakmai vizsgabizottság  
1012 BUDAPEST, KUNY DOHOS U. 13-15

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

**A tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározására a piaci összehasonlító elemzés módszere ad reális értéket.**

A módszer kiválasztásának indoka: A módszerrel az ingatlan piaci forgalmi értékét pontosabban megközelítő végeredményt kapunk.

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatok az ingatlan.com adatbázisából származnak.

### Nagymányok, Tolna megye

Eladó családi ház



Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
7,50 millió Ft	80 m <sup>2</sup>	821 m <sup>2</sup>	2

Azonosító: 34063825

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 700 6564

Üzenet küldése

László Zsolt  
GEMENC INGATLAN

Prémium Partner

Referens értékelése Referens összes hirdetése Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

93.750 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/34063825>

Nagymányokon megvételre kínálok egy felújítandó állapotú, 80m<sup>2</sup>-es, 2 szobás családi házat 821m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlanban található előszoba, 2 hálószoba, konyha-étkező, fürdőszoba. Fűtése: hőtárolós kályha. Gázcsonk a telken belül. Az ingatlan tehermentes és azonnal birtokba vehető. Közvetlen szomszédságban bolt, posta, atm. A település jó infrastruktúrával rendelkezik, bölcsőde, óvoda, iskola, orvosi rendelő is megtalálható. Az ingatlan kiváló választás lehet vállalkozás székhelyéül, mivel központi részen található.

### Máza, Kossuth utca 121.

Eladó családi ház



Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
6,20 millió Ft	86 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	3

Azonosító: 33896800

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 737 4564

Üzenet küldése

Dr. Horváthné Farkas Edit  
Dr. Horváthné Farkas Edit

Referens értékelése Referens összes hirdetése Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

72.093 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/33896800>

Máza, Bonyhádtól 12 km-re, Pécsről 37 km-re, az M6-os autópályától 28 km-re fekszik. A Kelet-Mecsek legyezőszerűen kiszélesedő völgyében húzódik meg. Erdők és gondozott mezőgazdasági területek fogják közre. A természeti adottságok igen jó lehetőséget biztosítanak erdei kirándulásokra, vadászatra, pihenésre. A Kossuth utcában kínálok megvételre egy 86 m<sup>2</sup>-es, felújítandó, terméskő lábazatú, vályog falazatú és cseréptetős parasztházat, 960 m<sup>2</sup>-es telken, tárolóval, füstölővel, kamrával és pincével. Az épületet 3 szoba, 2 konyha helyiségekből alakították ki, a wc az udvaron található. A vezetékes vizet az udvarban kiépítették, ott egy kerti csap is rendelkezésre áll. A szennyvízcsatlakozást szintén az udvarig építették ki. Vezetékes gáz az utcában. Egyedi fatüzelésű kályhával fűthető. A felújítás után kényelmes otthonná varázsolható.

### Aparhant, Petőfi utca

Eladó vályogház



Google térképen

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
5,20 millió Ft	70 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	3

Azonosító: 34089062

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 588 7410

Üzenet küldése



Magánszemély

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

74.285 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/34089062>

Nincs gáz bekötve az ingatlanba. Fűtés nincs

Leírás:

Kérjük az adott telefonszámot hívni és azon időpontot egyeztetni a megtekintésre!

### Izmény, Iskola utca

Eladó családi ház



Google térképen

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
4,50 millió Ft	224 m <sup>2</sup>	1799 m <sup>2</sup>	4 + 2 fél

Azonosító: 34372229

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 938 4253

Üzenet küldése



Magánszemély

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

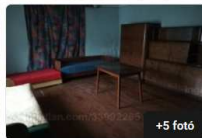
20.089 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/34372229>

Kedves Érdeklődő! Eladó egy jelenleg is lakott nagy területű ingatlan, házzal telekkel együtt 1799 m<sup>2</sup> területen. A telken található ház 28x8 m hosszú, melyben 4 nagy szoba + konyha és fürdő található. A telken található 220 V, éjszakai áram és frissen bekötött és engedélyezett nagy teljesítményű 380 V áramellátás is. Központi víz és csatornabekötéssel, saját kúttal is rendelkezik. A telek tökéletes lehetőséget nyújt lakhatásra, állattartásra, kert gondozásra, tárolásra. Az épület száraz falakkal rendelkezik, azonban igénytől függően felújításra szorul. Kiváló lehetőség befektetésnek is vagy gazdálkodni. A telken található egy fás, kiserdős rész is. Kérem csak a komoly érdeklődők jelentkezzenek telefonon. Az ár minimálisan alkuképes és kizárólagosan személyesen áll fent a mód erre.

### Högyész, Erdélyi utca

Eladó családi ház



Google térképen

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
5,90 millió Ft	90 m <sup>2</sup>	1788 m <sup>2</sup>	2 + 1 fél

Azonosító: 33992265

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 406 0061

Üzenet küldése



Magánszemély

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

65.555 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/33992265>

Högyészen Családi ház, Parasztház Eladó! 1788m<sup>2</sup> telken kb. 90nm<sup>2</sup> lakóház, melyben 3szoba, konyha, fürdő és tároló található. Az ingatlan csendes nyugodt helyen van!

Korrekciós tényező	Összehasonlított ingatlanok				
	1.	2.	3.	4.	5.
Kínálati ár Ft/m <sup>2</sup>	<b>93 750</b>	<b>72 093</b>	<b>74 285</b>	<b>20 089</b>	<b>65 555</b>
Műszaki állapot					
Elhelyezkedés	-12%	2%		5%	4%
Megközelíthetőség					
Parkolás					
Közműellátottság	2%	2%	2%	2%	2%
Minőségi színvonal					
Értékállóság					
Funkcióváltási lehetőség					
Egyéb	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összesen	-20%	-6%	-8%	-3%	-4%
Módosított ár Ft/m <sup>2</sup>	75 000	67 767	68 342	19 486	62 933
Átlagos fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	58 706				

**Forgalmi érték meghatározása**

Fajlagos ár	58 706 Ft/m <sup>2</sup>			
<b>Értéknövelő tényezők:</b>				
-				
<b>Értékcsökkentő tényezők:</b>				
Állagmutató	-60%			
<b>Korrigált fajlagos ár:</b>	35 223 Ft/m <sup>2</sup>			
<b>Forgalmi érték:</b>				
Alapterület x korrigált fajlagos ár =	101,95 m <sup>2</sup>	x	35 223 Ft/m <sup>2</sup> =	<b>3 591 031 Ft</b>

**A kalkulált piaci érték (ezer forintra kerekítve):**

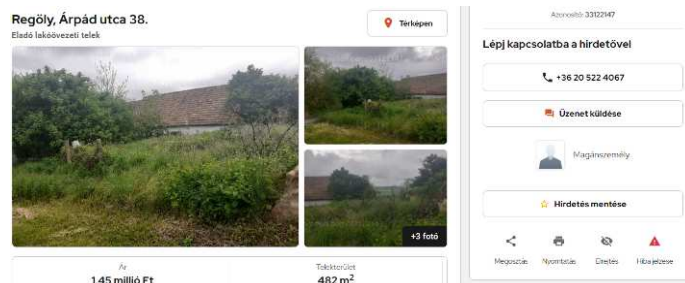
**3.591.000,- Ft azaz  
Hárommillió - ötszázkilencvenegyezer – forint.**

## Költségalapú értékelés:

- mint ellenőrző számítás-

Az épület újraelőállítási – azaz pótlási értékének a kiszámítása.

**Telek értéke /piaci módszerrel meghatározva/:**



**3.008 Ft/m<sup>2</sup>**

<https://ingatlan.com/regoly/elado+telek/lakoovezeti-telek/33122147>

Kis lakótelek lebontott házzal. Az épület telekhatáron álló fala még áll, kerítésként funkcionál. Közművek nincsenek bekötve. Az utcában közüzemi víz és elektromos légvezeték van. A telek 30%-ban beépíthető, 6,50 m homlokzat magassággal.



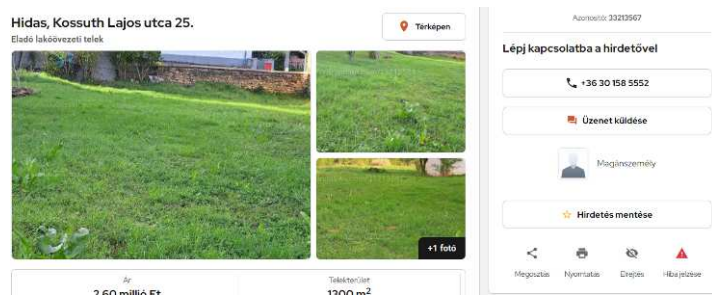
**1.733 Ft/m<sup>2</sup>**

<https://ingatlan.com/hidas-kozpont/elado+telek/lakoovezeti-telek/33311653>

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30 %
Villany	van
Víz	van
Gáz	van
Csatorna	van

Hidason 3000 m<sup>2</sup>-es, dupla építési telek eladó. A Településrendezési terv előírásaira figyelemmel min. 2 db önálló, 1500 m<sup>2</sup>-es ép. telek kialakítása lehetséges! A 3000 m<sup>2</sup>-es telek Hidas frekventált helyén található. Ennek megfelelően az üzletek, orvos, iskola, egyéb szolgáltatók pár perc sétával elérhetőek. A víz, villany, csatorna rákötési lehetőség biztosított.



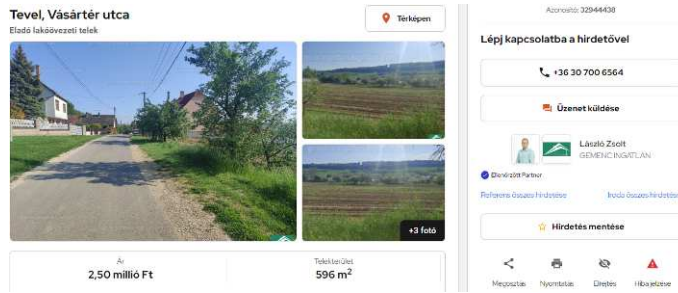
**2.000 Ft/m<sup>2</sup>**

<https://ingatlan.com/hidas/elado+telek/lakoovezeti-telek/33213567>

Eladó lakóövezeti telek

Villany	telken belül
Víz	telken belül
Gáz	utcában
Csatorna	telken belül

Eladó Hidas központjában 1300nm, 30%-ban beépíthető, sík összközműves telek. Utcafront 17m hosszúság 78m.



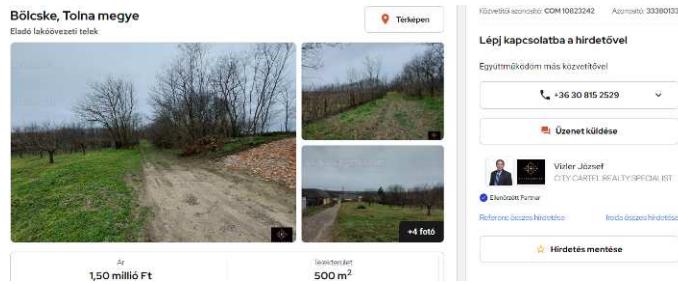
4.195 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/tevel/elado+telek/lakoovezeti-telek/32944438>

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában

Tevelen Vásártér utcában, kellemes családi házas övezetben megvételre kínálok egy 596 m<sup>2</sup>-es belterületi panorámás kilátással rendelkező építési telket. Közművek az utcán található! Irányár: 2,5Mft.



3.000 Ft/m<sup>2</sup>

<https://ingatlan.com/hidas/elado+telek/lakoovezeti-telek/33213567>

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%
Villany	utcában
Víz	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában

Természet közeli építési telek eladó Bölcskén!

Egyedülálló lehetőséget kínálunk építkezni kívánó fiataloknak a csendes, hangulatos Duna-parti településen. A község centrumától kissé távolabb, csendes, természet közeli környezetben, akácerdő árnyékában kínálunk eladásra, egy 500 nm területű építési telket. A terület megközelíthetősége kiváló, a közművek az utcában megtalálhatók, mindössze 50 méternyire a telektől. A nagyobb méretű kertből leválasztott területen jelenleg gondozott, termő gyümölcsfák és szőlőtőkék állnak, melyek a majdani új tulajdonos kertjét is ekesíthetik.

Ajánljuk a területet mindazoknak, akik csendes, biztonságos környezetben tervezik felépíteni barátságos családi fészkeket, s a természettel összhangban szeretnék élni mindennapjaikat.

Az összehasonlító adatok az ingatlan.com adatbázisából származnak.

Korrektíós tényező	Összehasonlított ingatlanok				
	1.	2.	3.	4.	5.
Kínálati ár Ft/m <sup>2</sup>	3 008	1 733	2 000	4 195	3 000
Műszaki állapot					
Elhelyezkedés		-10%	-10%		
Megközelíthetőség					
Parkolás					
Közműellátottság	5%		2%	5%	5%
Minőségi színvonal					
Értékállóság					
Funkcióváltási lehetőség					
Egyéb					
Összesen	5%	-10%	-8%	5%	5%
Módosított ár Ft/m <sup>2</sup>	3 158	1 560	1 840	4 405	3 150
Átlagos fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	2 823				
<b>Forgalmi érték meghatározása</b>					
Fajlagos ár	2 823 Ft/m <sup>2</sup>				
<b>Értéknövelő tényezők:</b>					
-					
<b>Értékcsökkentő tényezők:</b>					
Tájolás, forma	-15%				
<b>Korrigált fajlagos ár:</b>	2 399 Ft/m <sup>2</sup>				
<b>Forgalmi érték:</b>					
Alapterület x korrigált fajlagos ár =	234 m <sup>2</sup>	x		2 399 Ft/m <sup>2</sup>	= 561 409 Ft

**Épület:**

Hiba! A mezők szerkesztésével nem hozhatók létre objektumok.

**Helyiségsoportok és telek összesítése, valamint a költségalapú érték:**

Hiba! A mezők szerkesztésével nem hozhatók létre objektumok.

**Kalkulált újraelőállítási érték (ezer forintra kerekítve):**

**5.119.000.- Ft azaz  
Ötmillió - száztizenkilencezer - forint.**

A költségalapú értékelés ellenőrzési céllal készült. Jelen inflációs gazdasági környezetben a költségalapú érték jelentős mértékben eltérhet a piaci értéktől.

## **Az ingatlan forgalmi értéke** (per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozóan)

Az ingatlan végső piaci értékét a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel meghatározott értéken állapítottuk meg, mivel elegendő összehasonlító adat állt rendelkezésre a vizsgált ingatlan szűken vett földrajzi környezetében az azonos ingatlantípusokat tekintve, illetve ezzel a módszerrel a legreálisabb az érték meghatározása.

**3.591.000,- Ft azaz  
Hárommillió - ötszázkilencvenegyezer – forint.**

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz. Áfa tv.86. §(1) bek. j) pont.

Ingatlan-vagyon értékelő: Benkőné Endrei Katalin, nyilvántartási száma: 876/2014. Pécs.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés egésze, illetve részletei, illetve semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba vagy jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

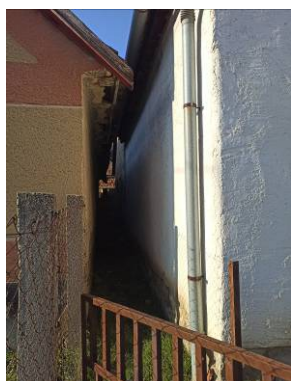
Jelen szakvélemény 6 hónapig érvényes.

Szászvár, 2024. 11. 13.

**Készítette:**

  
Benkőné Endrei Katalin e.v.  
7349 Szászvár, Rákóczi F. u. 5.  
Adószám: 68313807-1-22  
Nyilv.szám: 51567121  
Telefon: 06-30 / 463-33-49

## Az ingatlan képei

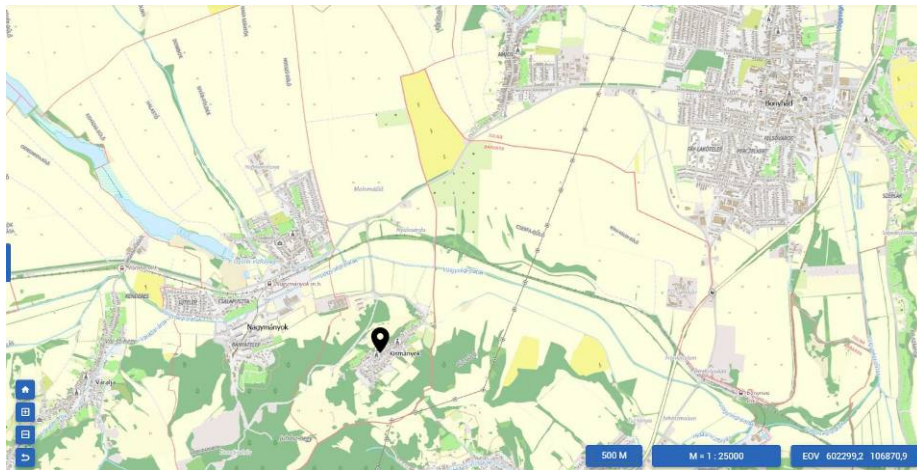






A fotók 2023 februárjában készültek, az ingatlan állapota nem változott.

## TÉRKÉP





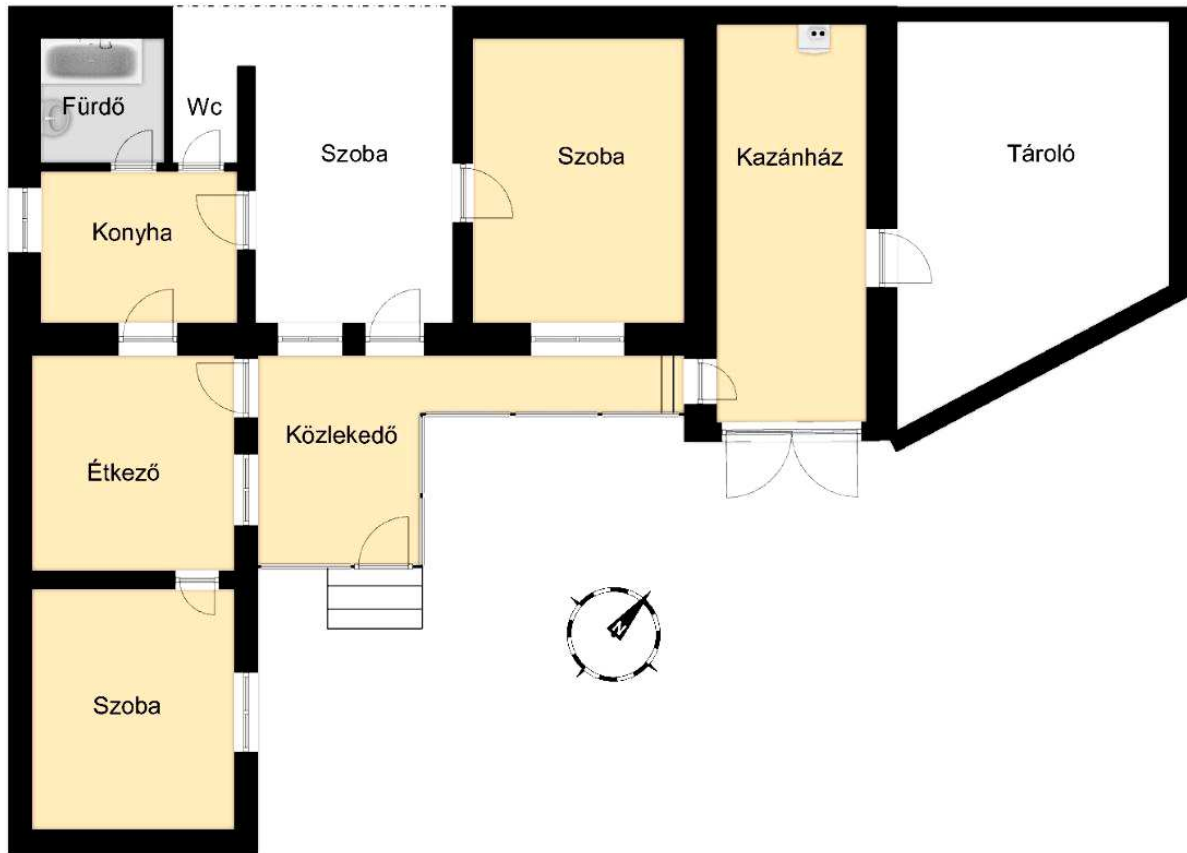
szabályozási tervlap részlet



közművek



## Alaprajz



Petőfi u. 1.		Alapterület (m <sup>2</sup> )	*Korrekció	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Padozat
1.	szoba	14,40	1,00	14,40	parketta
2.	étkező	13,49	1,00	13,49	kerámialap
3.	konyha	8,16	1,00	8,16	kerámialap
4.	fürdő	4,20	1,00	4,20	kerámialap
5.	wc	2,15	1,00	2,15	kerámialap
6.	szoba	13,78	1,00	13,78	parketta
7.	szoba	19,00	1,00	19,00	parketta
8.	közlekedő	15,74	1,00	15,74	cementlap
9.	kazánház	16,38	0,50	8,19	beton
10.	tároló	28,35	0,10	2,84	föld
<b>Összesen (m<sup>2</sup>):</b>		<b>135,65</b>		<b>101,95</b>	

\* Korrekció: a korrigált alapterület korrekciós tényezővel került meghatározásra. A korrekció alkalmazását a helyiségek alárendelt funkciója indokolja.

## Tulajdoni lap

Tolna Vármegyei Köormányhivatal  
Bonyhád Perczel Mór u. 23 Pf. 72 7151

Oldal: 1/1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9814/2024

2024.11.12

#### KISMÁNYOK

Szektor: 53

Belterület 72 helyrajzi szám

7356 KISMÁNYOK Petőfi utca 1.		I R É S Z			
alrészlet adatak	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
művelési ág/kivett megnevezés/					
-----					
. Kivett lakóház, udvar	0	234	0.00		
		II R É S Z			
9. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32525-2/2022.05.30					
jogcím: elbirtoklás					
utalás: II /7-8.					
jogállás: tulajdonos					
név: KISMÁNYOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 7356 KISMÁNYOK Kossuth utca 49					
törzsszám: 15417873					
2021. július 1-jei hatállyal.					
		III R É S Z			
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