






ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 25-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár József Attila utca 69. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Melléklet: 1. Megkeresés, tulajdoni lap, értékbecslés

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2025.09.23. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2025.09.23. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Minősített többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző 	Nincs/az alábbi: 2025. évi költségvetésben nem került elkülönítésre a szükséges fedezet.
Előzmény/korábbi döntés:		
Terjedelem:	38 oldal	

ELŐTERJESZTÉS
Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. szeptember 25-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés Szigetvár József Attila utca 69. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzathoz 2025. július 10. napján megkeresés érkezett tulajdonos magánszemélytől ingatlan értékesítésére vonatkozóan. A magánszemély által értékesítésre szánt ingatlan természetben Szigetvár, belterület 668/6/A/2 hrsz., József Attila utca 69. szám alatti társasházban található. Az ingatlan a mai napig orvosi rendelőként üzemel. A megkeresés, az ingatlan tulajdoni lapja és az értékbecslési szakvélemény ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan tulajdonosa az ingatlant az értékbecslésben szereplő értéken kívánja értékesíteni, azaz 16.300.000.- Ft összeg figyelembevételével.

Abban az esetben, ha Önkormányzat nevezett ingatlan megvásárlásáról dönt Eladó feladatát és költségét képezi az értékesítést megelőzően az úgynevezett energetikai tanúsítvány összeállítása, majd ezt követően a dokumentum alapján Vevő, azaz Önkormányzat jogi szakértőjének bevonásával intézkedik az adásvételi szerződés összeállításáról, szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés Szigetvár József Attila utca 69. szám alatti ingatlan megvásárlásáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:


1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szigetvár, belterület 668/6/A/2 hrsz-ú, József Attila utca 69. szám alatti, kivett orvosi rendelőt meg kívánja vásárolni mindösszesen 16.300.000.- Ft ajánlati ár figyelembevételével azzal, hogy az értékesítést megelőzően az úgynevezett energetikai tanúsítvány összeállítása Eladó feladatát képezi, majd a dokumentum alapján Önkormányzat jogi szakértőjének bevonásával intézkedik az adásvételi szerződés összeállításáról, szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásáról.


Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: értelem szerint

2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város polgármesterét, hogy ezen döntéséről értesítse a határozat megküldésével az Eladót, valamint gondoskodjon a 2025. évi költségvetés során következő módosításakor a szükséges forrás biztosításáról.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Horváthné Hartman Andrea osztályvezető
Határidő: értelem szerint

Szigetvár, 2025. szeptember 12.


Dr. Vass Péter
polgármester



Szigetvári Város Önkormányzata
Szigetvárcs

1. számú melléklet

SZIGETVÁRI VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 1056 Szigetvár, Széchenyi u. 100.		
Éva: 2025 JÚL 14.		
Szám:	Méret:	Főnök:
01-3/106-1/2025	1/2025	Dr. Balogh Léda

Tisztelt Polgármester úr!

Áhítván a város helyi a Szigetvári József Á. u.
Eg. ház alatt kb. 5,5 m² nagyságú városi
területet feljebb megjelölt
sz. önkormányzatnak. Az ingatlan vitelére
a helyi szabványi fogva, amit alapján a mellékelt
ábrák alapján.

Szigetvár 2025. 07. 10

Jelentés
20/3264640

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Szigetvár 7900 Szigetvár. Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11128/2025

2025.07.10

SZIGETVÁR

Belterület

668/6/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

7900 SZIGETVÁR József Attila utca 69. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

orvosi rendelő	44.63	0 0	4463/47920	magán
----------------	-------	-----	------------	-------

Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06

2. bejegyző határozat: 39877/2002.10.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 31375/2003.02.13

Egészségügyi célvagyon

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31375/2003.02.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Banó László József

szül. : 1956

a.név : Harmat Mária

cím : 7623 PÉCS Rét utca 25. 3.em.1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31375/2003.02.13

Elővásárlási jog

A 2001. évi CVII. tv.10.§. (5) - bekezdése alapján.

jogosult:

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15724193

cím : 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33262/2014.07.02

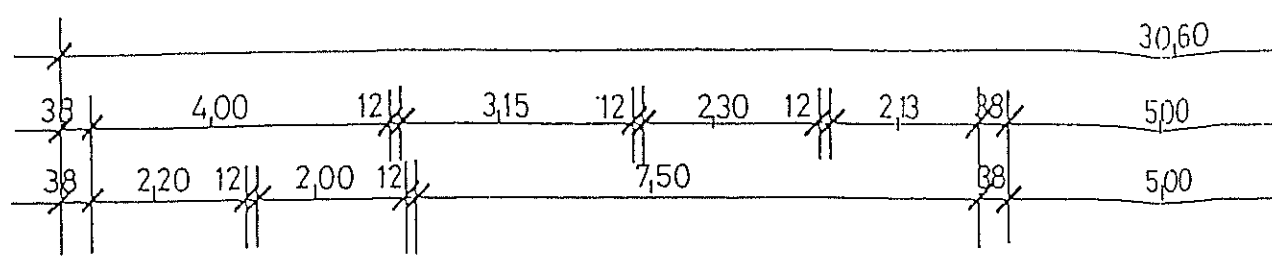
Önálló szöveges bejegyzés a 668/6/A/2. hrsz. területe társasház alapító okirat módosítása és vétel következtében 4,58 m2-rel növekedett.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32028/4/2018.04.06

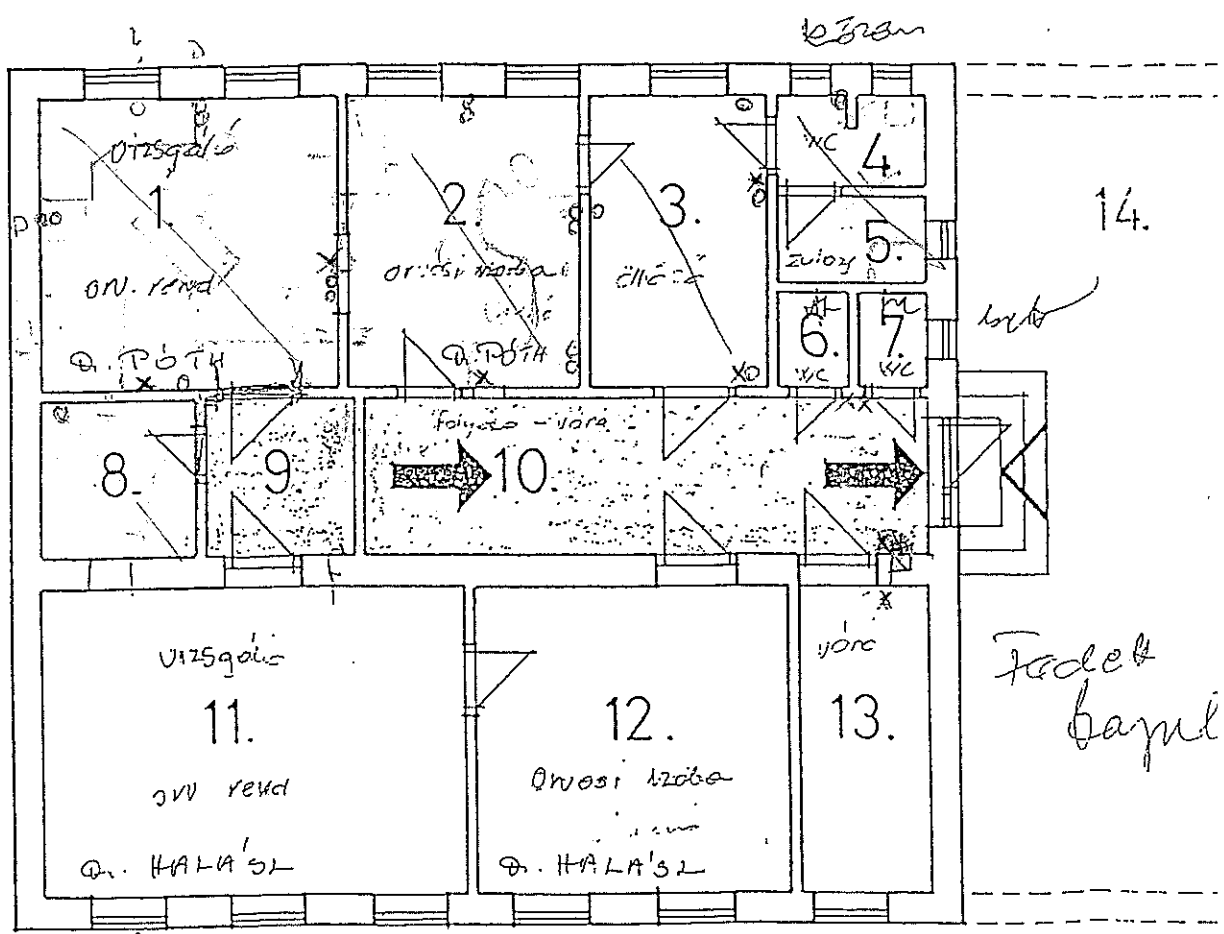
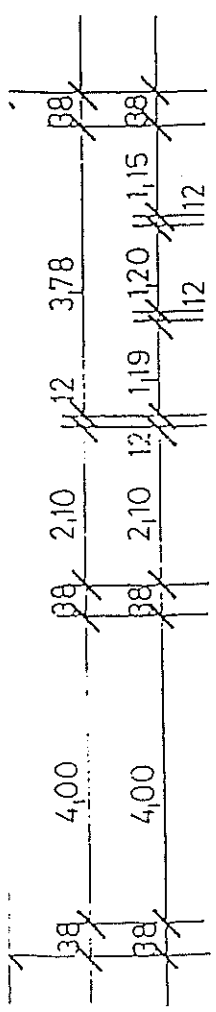
Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítása.

Folytatás a következő lapon

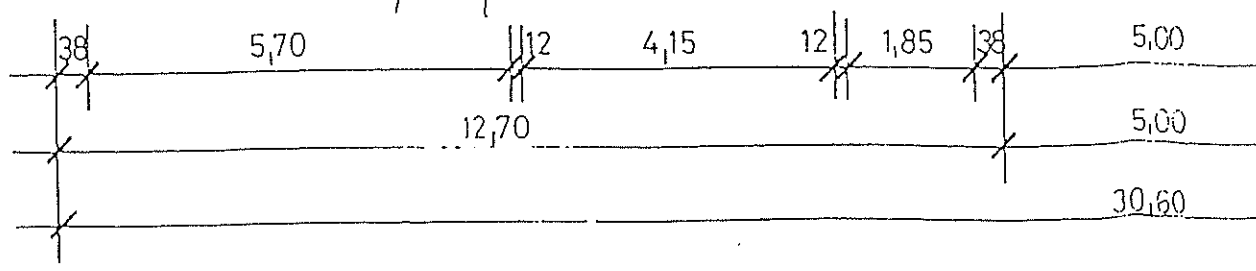
45,5 m²



SZIGETVÁR JÓZSEF A. U. RENDELŐINTÉZET ALAPRAJZA I. RÉSZ



Állóhelyi, egy-alkalmatosságú. r.e.e.



Ingyatlanforgalmi értékelés

7900 Szigetvár, József Attila u. 69.
Hrsz: 668/6/A/2
Orvosi rendelő
megnevezésű belterületi ingatlanról



Készült: 1 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY	3. oldal
LEÍRÓ ADATOK	4. oldal
- Helyszíni szemle	4. oldal
- Ingatlannyilvántartás szerinti adatok	4. oldal
- Az ingatlan általános adottságai	4. oldal
- Az ingatlan környezetének bemutatása	4. oldal
- Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra	4. oldal
- Az ingatlan összefoglaló bemutatása	4. oldal
- Főépület leírása	5. oldal
- Főépület helyiséglista	6. oldal
ÉRTÉKELÉS	7. oldal
- Piaci összehasonlító módszer	8. oldal
VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	9. oldal
- A végső piaci érték megállapítása	9. oldal
- Az ingatlan fajlagos értékének elemzése	9. oldal
- Értékesíthetőség	9. oldal
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	10. oldal
MELLÉKLETEK	12. oldal
- Tulajdoni lap	
- Alaprajz	
- Térkép	
- Fényképek	

Értéktanúsítvány

Megrendelő neve/lehetősége:

Dr. Banó László

36 (20) 326-46-40

Megbízás tárgya:

Ingtalan címe: 7900 Szigetvár, József Attila u. 69.
Helyrajzi szám: 668/6/A/2
Együtt értékelt ingatlanok száma: 1 db
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni lap szerinti megnevezés: Orvosi rendelő (Egészségügyi célvagyon)
Természetbeni hasznosítás: Orvosi rendelő
Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e: nem
Az ingatlan önállóan forgalomképes-e: igen

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése: Belterület
Összes nettó alapterület: 46 m²

Az értékelés célja

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása.

Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlan Szigetváron, Pécestől kb. 35 km távolságra Dr. Raksányi Árpád Szociális intézményben található, jellemzően belvárosi környezetben. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület cca. az 1960-as években épült, téglá szerkezetű, magastetős, cserép fedésű, 5 db orvosi rendelőből, 1 db pihenő helyiségből és 7 db irodából álló, földszintes kialakítású társasház. Az értékelt orvosi rendelő a társasház földszintjén helyezkedik el. A rendelő burkolatai, gépészeti berendezései, szaniterei jó állapotúak. Összkomfortos. Fűtése és használati melegvíz ellátása gázkazánnal megoldott. Nyílászárói fa szerkezetűek hőszigetelt tüvevezéssel.

Megállapított értékek

Aktuális piaci érték:

16 300 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés fordulónapja

2025. május 13.

Az értékelést készítette:

Sipos Kálmán (900/2015)
Ingatlanvagyon-értékelő
06 (70)881-78-11
ertekbecsles.sipos@gmail.com

ZSÁK-ÁR KFT.
7630 Pécs, M3/Eisz u. 3.
Adószám: 32001536-2-02
Cégl.sz.: 02-09-086837
B.sz.sz.:11731025-21458130

Készült 1 példányban

LEÍRÓ ADATOK

Helyszíni számló

A helyszíni szemle dátuma: 2025. május 13.
A szemlén részt vettek: Sipos Kálmán és Dr. Banó László

Ingatlannyilvántartás szerinti adatok

Tulajdoni lap dátuma: 2018. június 12.
Az ingatlan címe: 7900 Szigetvár, József Attila u. 69.
Helyrajzi szám: 668/6/A/2
Az ingatlan fekvése: Belterület
Tulajdoni lap szerinti megnevezés: Orvosi rendelő (Egészségügyi célvagyon)
Tulajdoni lap szerinti terület: 45 m²
Tulajdonosok: Dr. Banó László József - 1/1 tulajdoni hányad
Széljegy tartalma: nincs
Fontosabb terhelések, jogok, megjegyzések: Elővásárlási jog, alapító okirat módosítás, alapterület bővítés

Az ingatlan általános adottságai

Az ingatlan beazonosításának módja: Tulajdoni lap
Jogi rendezettség: Jogilag rendezett
Az ingatlan természetbeni hasznosítása: Orvosi rendelő
Jogi megjegyzés: Az ingatlan egyértelműen beazonosítható.

Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés: belterület
Megközelíthetőség: gépjárművel és tehergépkocsival megközelíthető
Infrastrukturális ellátottság a környezetben: megfelelő
Parkolási lehetőség: telken belül
Határoló utcák burkolata: aszfalt
Környező ingatlanok jellege: belvárosi lakóövezet

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra

Elektromos ellátás: van
Vízellátás: van
Szennyvízkezelés: közcsatorna
Gázellátás: vezetékes

Az ingatlan összehelyező bemutatása

Az értékelt ingatlan Szigetváron, Péctől kb. 35 km távolságra Dr. Raksányi Árpád Szociális intézményben található, jellemzően belvárosi környezetben. Az értékelt ingatlant magába foglaló épület cca. az 1960-as években épült, téglá szerkezetű, magastetős, cserép fedésű, 5 db orvosi rendelőből, 1 db pihenő helyiségből és 7 db irodából álló, földszintes kialakítású társasház. Az értékelt orvosi rendelő a társasház földszintjén helyezkedik el. A rendelő burkolatai, gépészeti berendezései, szaniterei jó állapotúak. Összkomfortos. Fűtése és használati melegvíz ellátása gázkazánal megoldott. Nyílászárói fa szerkezetűek hőszigetelt üvegezéssel.

Sor sz.	épület rendeltetése	hrsz	építés éve	nettó terület	redukál t terület	bérbea db.	bérelt terület	bérlő	bérbea dots.
1	Orvosi rendelő	668/6/A/2	1960	45,50	45,50	46	0		0%
összesen				45,50	45,50	46	0		0%

Főépület leírása

általános adatok	Épület rendeltetése:	Orvosi rendelő (Egészségügyi célvagyon)
	Építés éve:	1960
műszaki adatok	Műemléki védettség, helyi védettség, stb:	nincs
	Alapozás:	sávalap
	Függőleges tartószerkezetek, falazatok:	tégla
	Vízszintes tartószerkezetek, födémek:	monolit vasbeton
	Lépcsőszerkezetek:	nincs
	Tető kialakítása, szerkezete, héjalása:	magastető, faszerkezet, cserép fedés
	Homlokzat kialakítása:	földszintes
	Válaszfal szerkezetek:	falazott
	Homlokzati nyílászárók:	faszerkezet
	Belső nyílászárók:	fa szerkezetű
közvetlen, gépészeti adatok	Padlóburkolatok:	mázas kerámia
	Falburkolatok:	csempe+festés
	Elektromos ellátás:	épületbe bevezetve
	Vízellátás:	épületbe bevezetve
	Melegvíz ellátás:	kombi gázkazán
egyéb	Fűtés:	gázkazán
	Szennyvízelvezetés:	épületben kiépített
	Gázellátás:	épületbe bevezetve
	Komfortfokozat:	összkomfortos
	Legutóbbi felújítások ideje, tárgya:	10 éven túl
	Fizikai állapot:	jó

Főépület helyiséglista

szintek	helyiségek	nettó alapterület (m ²)	hasznos alapterület (m ²)	nettó terfogat	nettó alapterület (m ²)	Belső alapr. (m ²)	bm. (m)	Állapot
földszint	orvosi rendelő	15,31 m ²	15,31 m ²	100%	15,31 m ²	15,31 m ²	2,6	jó
földszint	orvosi rendelő	11,88 m ²	11,88 m ²	100%	11,88 m ²	11,88 m ²	2,6	jó
földszint	tároló	4,58 m ²	4,58 m ²	100%	4,58 m ²	4,58 m ²	2,6	közepes
földszint	iroda	8,84 m ²	8,84 m ²	100%	8,84 m ²	8,84 m ²	2,6	jó
földszint	fürdőszoba-wc	4,89 m ²	4,89 m ²	100%	4,89 m ²	4,89 m ²	2,6	jó
összesen:		45,50 m²	45,50 m²		45,50 m²	45,50 m²		

ÉRTÉKELÉS

Értékelési módszerek bemutatása

Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati piac árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító ingatlanok képeznek egy alaphalmazt, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből kerülnek ki. Az alaphalmazban lévő ingatlanokat páros, vagy csoportos összehasonlítással összehasonlítjuk az értékelni kívánt ingatlannal. A különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe és ennek megfelelően alakítjuk ki a forgalmi értékeket.

Telkes ingatlan esetében az összehasonlító adatok általában magukban foglalják a telek értékét is. Egy megvalósult adás-vételi szerződésben, illetve a kínálati árban nem kerül részletezésre a telek és az épület önálló értéke. Ebből kifolyólag az összehasonlító módszernél nem értékeljük külön a telket a felépítménnyel, hanem e kettőt egységes egészként kezeljük. Az egyes ingatlanok esetében a telek adottságait és eltéréseit korrekciós tényezőkkel kezeljük.

Hozam alapú módszer

Hozamszámításon alapuló értékbecslést elsősorban a befektetési célú, vagy azzá tehető ingatlanok értékelésénél alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése, a jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.

Költség alapú módszer

A költségelvű értékelések módszerének lényege, hogy az ingatlan értékét az előállítás költségeiből próbáljuk meg levezetni. A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből csökkenteni kell az avulás értékével, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Mivel ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, ezért jellemzően az építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Alkalmazott módszerek indoklása

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító alapú érték meghatározás módszerével történik. Mivel az ingatlan eredeti funkcióját tekintve lakás, elhelyezkedését tekintve lakóövezetben található, mely övezetben kereskedelmi, gazdasági tevékenység végzése nem jellemző, és a piaci összehasonlító alapú értékelés elsődlegesen a társasházi lakások, házak esetében alkalmazandó, ezért kerül ilyen módon meghatározásra az érték.

Piaci összehasonlító módszer

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat
cim	7900 Szegvár, József Attila u. 69.	Szegvár, István-új Művelés u. https://ingatlan.com/33496776	Szentlőrinc, Március 15. tér https://ingatlan.com/34631247	Siklós, Dózsa u. 13. https://ingatlan.com/34506824
jellemzés		jó állapot, földszinti, üzlethelyiség	közepes állapot, földszinti, üzlethelyiség	felújított, földszinti, klíma, elektromos fűtőpanel, frontfortes, üzlethelyiség
red. alapter.	46 m ²	28 m ²	65 m ²	56 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
ár	-	12 500 000 Ft	27 800 000 Ft	22 900 000 Ft
dátum	-	2025.05.21	2025.05.21	2025.05.21
fajl. érték	-	446 429 Ft/m ²	427 692 Ft/m ²	408 929 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	401 786 Ft/m ²	384 923 Ft/m ²	368 036 Ft/m ²

Érték módosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	-5%	kedvezőbb	-5%	kedvezőbb
alapterület	-10%	kisebb	10%	nagyobb	5%	nagyobb
műszaki állapot		hasonló	5%	rosszabb	-5%	jobb
építés éve		hasonló		hasonló		hasonló
Infrastruktúra		hasonló		hasonló	5%	kedvezőtlenebb
környezet		hasonló		hasonló		hasonló
jogi jelleg	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb
piaci helyzet	10%	régebbi adat		hasonló		hasonló
emeleti elhelyezkedés		hasonló		hasonló		hasonló
összesen		-10%		0%		-10%
korrigált fajlagos érték		361 607 Ft/m ²		384 923 Ft/m ²		331 232 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga				359 254 Ft/m ²		

Megjegyzés

Épületek szerinti értékelés

funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték
1 Orvosi rendelő	45,50 m ²	45,50 m ²	0%	359 254 Ft/m ²	16 346 063 Ft
összesen:	45,50 m²	45,50 m²			16 346 063 Ft

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

16 300 000 Ft

VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az ingatlan forgalmi értékét a páros piaci összehasonlító módszerrel állapítjuk meg, mert lakóingatlan esetén a jellemző forgalmi értéket ez a módszer adja.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	16 300 000 Ft	100%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

Piaci érték:

16 300 000 Ft

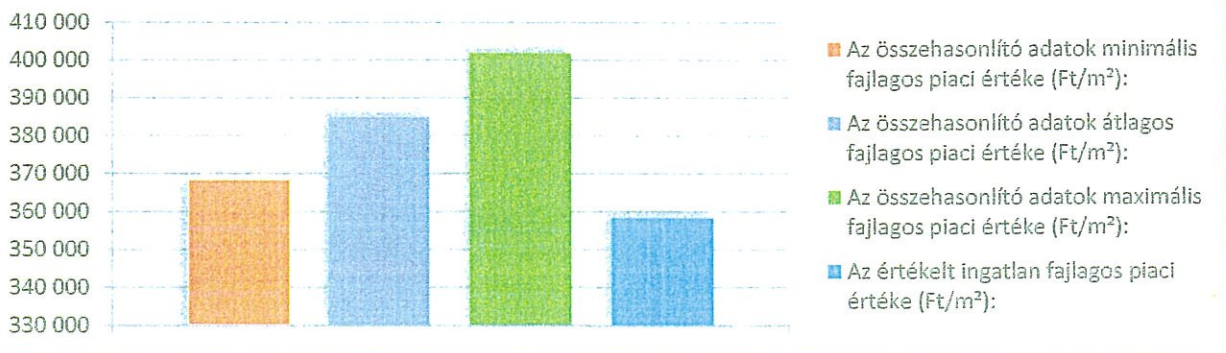
A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkeznek, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jófogás.hu, ingatlan.net, ingatlanbazar.hu, olx.hu stb.) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembe vételével választottunk ki.

Az értékelés fordulónapja: 2025. május 13., kedd

Az ingatlan fajlagos értékeinek elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	358 242
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	368 036
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	401 786
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	384 915



Értékesíthetőség

Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt piaci értéken: 180-365 nap

Az értékelés fordulónapja: 2025. május 13., kedd

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
- Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- A jelentés magyar nyelven, 1 példányban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből az írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy elektronikus példány pedig a készítő adattárában található.
- Nem vállalunk felelősséget a tekintetben, hogy az értékelt ingatlan mennyiben felel meg a tűzvédelmi-, épületbiztonsági-, földrengés- és egyéb használati előírásoknak. Szintén nem vállalunk felelősséget az előzőekhez kapcsolódó esetleges hiányosságok tekintetében, melyek a helyszíni szemle alkalmával nem voltak láthatóak.
- Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan hasznosítása annak határain belül történik és nem áll fenn birtokháborítás, vagy egyéb jogsértés.
- Az értékelés során az értékelt ingatlannal kapcsolatban felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.
- Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés időpontjában fennálló hazai piacgazdaságon, illetve forint vásárlóerőn alapulnak.
- Az értékelés kizárólag az abban megjelölt célra használható fel.
- Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független a megállapított értékektől.

Készítette: Sipos Kálmán
Nyilvántartási szám: 41106022

+3670/981-73-11
Adószám:65995333-1-22

ertekbacol@sipos@gmail.com
Névjegyszám: 900/2015

- Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

MELLÉKLETEK



BVMKH Szigetvári Járási Hivatal

Oldal: 1 / 17
Ugyintéző:
Lángos Bernad Márta

ÖsszeFoglaló határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32028/4/2018.04.06

2018.06.12 13:45:04

=====

SZIGETVÁR

Belterület HRSZ: 668/6

7900 SZIGETVÁR József Attila utca 69

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv. /AK,fill./	ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./
kivett	1463		
orvosi rendelő és parkoló			
Földrészlet Össz.:	1463		

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2.Bejegyző határozat: 39827/2002.10.29

Terheli a SZIGETVÁR belterület 668/5 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgalmi jog 127 nm nagyságú területre.

3.Bejegyző határozat: 39877/2002.10.30

Társasház A földrészlethez tartozó épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

4.Bejegyző határozat: 35906/2006.07.19

A társasház alapító okirata egységes szerkezetben, valamint a Szervezeti Működési Szabályzat benyújtva.

Földhivatali osztály

7900 Szigetvár, Kossuth tér 15. 7901 Szigetvár Pf.: Pf.134.

Tel.: +36-73 796-190 Fax.: +36-73 796-091 e-mail: szigetvar.foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.kormacshivatal

SZIGETVÁRI Földhivatal

Oldal: 2 / 17
Gyűjtő: Lángos Hanák Márta

Összefoglaló határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!
32028/4/2018.04.06

2018.06.12 13:45:04

II. rész

4. Bejegyző határozat: 33262/2014.07.02
Eredeti hat: 30136/2012/2011.10.07
Tul.hányad:1/1

Jogcím: tulajdonba adás, 32445/2/1992.06.13
Jogállás: társasháztulajdon
Jogosult neve: SZIGETVÁR, JÓZSEF ATTILA U.69. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ
Törzsszám: 4548
Címe: 7900 SZIGETVÁR József Attila utca 69
A tulajdonjogokat az 1-2. 6-7. 10-12 és a 15-17. számú
különlapok tartalmazzák.

5. Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06
Eredeti hat: 33262/2014.07.02
Tul.hányad:1/1

Jogcím: tulajdonba adás, 32445/2/1992.06.13
Jogállás: társasháztulajdon
Jogosult neve: SZIGETVÁR, JÓZSEF ATTILA U.69. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ
Törzsszám: 4548
Címe: 7900 SZIGETVÁR József Attila utca 69
A tulajdonjogokat az 1-2. 6-7. 10-12 és a 15-20. számú
különlapok tartalmazzák., Eredeti bejegyző határozatszám:
30136/2012/2011.10.07.

III. rész

1. Bejegyző határozat: 39827/2002.10.29
Megosztás következtében kialakítva a 668/3 helyrajzi számú
ingatlanból.

2. Bejegyző határozat: 30136/2012/2011.10.07
Társasház alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt
módosítása.

3. Bejegyző határozat: 33262/2014.07.02
A társasház alapító okirat módosítása

SEMKH Szigetvári Járási Hivatal

Oldal: 4 / 17
Ügyintéző:
Lángó Harán Márta

Összefoglaló határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!
32028/4/2018.04.06

2018.06.12 13:43:04

3. Bejegyző határozat: 33262/2014.07.02

A 668/6/A/1. hrsz. területe társasház alapító okirat
módosítása és vétel következtében 4,32 m²-rel növekedett

4. Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06

Társasház alapító okirat módosítása

SEIGETVÁR

helyterület HRSZ: 668/5/A/2

7900 SEIGETVÁR József Attila utca 69

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: orvosi rendelő Terület: 44,63 m²
Egész szoba szám: 0 Eszmei hányad: 4463 / 47920
Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: magán
Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 39877/2002.10.30

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban
meghatározott helyiségek.

3. Bejegyző határozat: 31375/2003.02.13

Egészségügyi célvagyon

II. rész

2. Bejegyző határozat: 31375/2003.02.13

Tul.hányad:1/1

Jogcím: adásvétel, 31375/2003.02.13

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Dr. Banó László József sz.:1956 a.n.:Harmat Mária

Címe: 7623 PÉCS,Rét utca 25. 3.em.1.

III. rész

Földhivatali osztály

7900 Szigetvár, Kossuth tér 16, 7901 Szigetvár Pf.: Pf.:34.

Tel.: +36-73 795-140 Fax.: +36-73 795-001 e-mail: szigetvar.foldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal

IKM Szigetvári Járási Hivatal

Oldal: 5 /17
Ügyintéző:
Lángné Hansk Márta

Összefoglaló határozat- szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32028/4/2018.04.06

2018.06.12 13:45:04

----- III. rész -----

1. Bejegyző határozat: 31375/2003.02.13

Terhelés: Elővásárlási jog

Jogosult neve: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15724193

Címe: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

A 2001. évi CVII. tv.10.§. (5) - bekezdése alapján.

6. Bejegyző határozat: 33262/2014.07.02

A 668/6/A/2. hrsz. területe társasház alapító okirat

módosítása és vétel következtében 4,58 m2-rel növekedett

7. Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06

Társasház alapító okirat módosítása

=====

SZIGETVÁR

balterület HRSZ: 668/6/A/6

7900 SZIGETVÁR József Attila utca 69

----- I. rész -----

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Megnevezés: orvosi rendelő Terület: 20.53 m2

Egész szoba szám: 0 Eszmei hányad: 2053 / 47920

Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: magán

Bejegyző határozat: 32028/4/2018.04.06

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 39877/2002.10.30

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

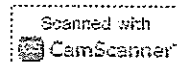
3. Bejegyző határozat: 39881/2002.10.30

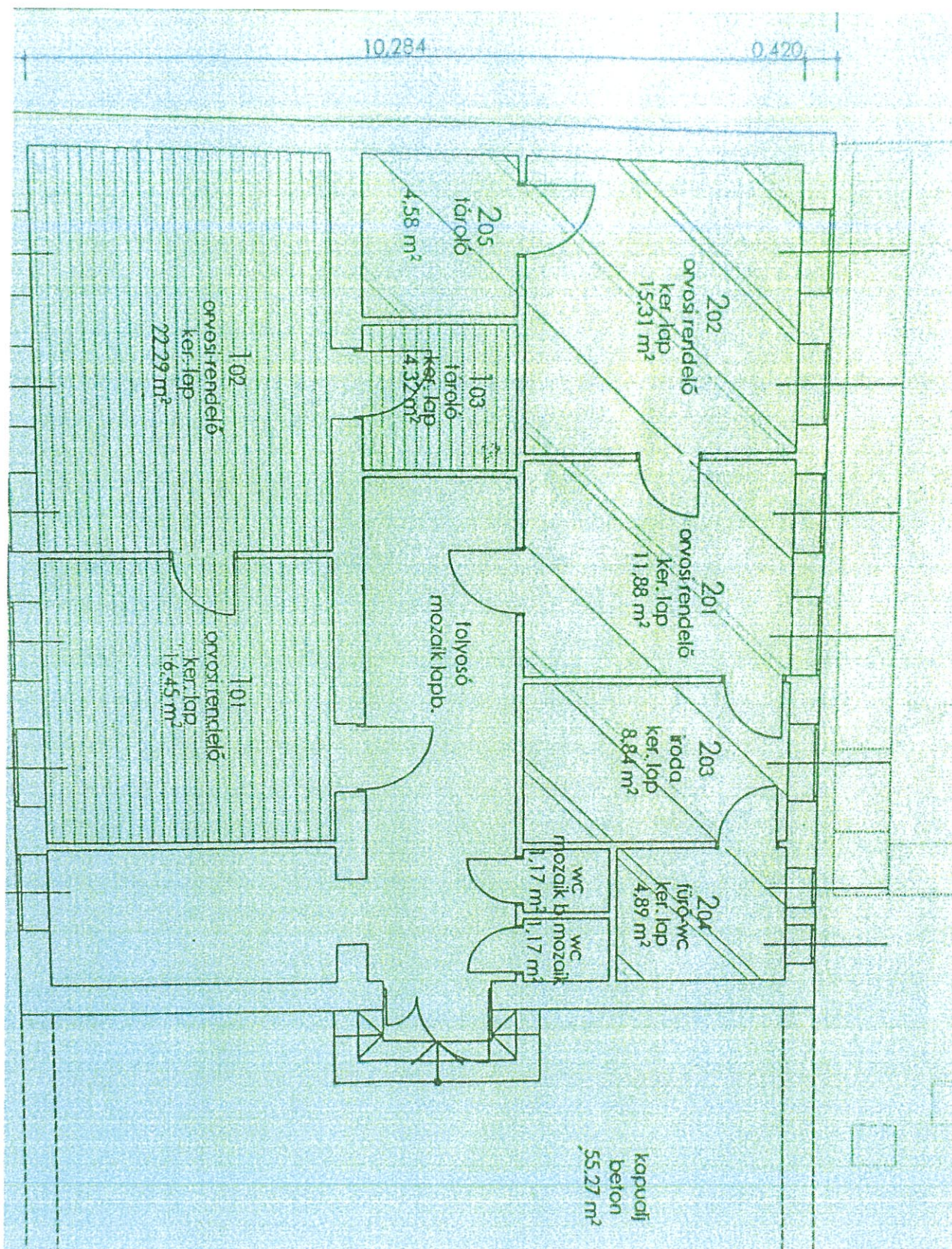
Egészségügyi célvagyon

Földhivatali osztály

7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. 7901 Szigetvár Pk.: Pf.134.

Tel.: +36-73 796-100 Fax.: +36-73 795-001 e-mail: szigetvar.zoldhivatal@baranya.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal





Készítette: Sipos Kálmán
Nyilvántartási szám: A2106039

+3670/331-73-11
Adószám: 66995553-1-22

ertekbeszles.sipos@gmail.com
Névjegyzék szám: 900/2015

Társasház József Attila utca 69.
Egységes szerkezetbe foglalt, módosított
Alapító Okirata

Székhely: 7900 Szigetvár József Attila utca 69.

Készítettem és ellenjegyzem:

01
7900 SZI
RODÉN MÁRTON
SZI
Szigetvár AL

14

*mím**

n

*2 V

**A Társasház József Attila utca 69. sz. Társasház egységes szerkezetbe
fogalt, módosított Alapító Okirata.**

Alulírott Társasház József Attila utca 69. sz. alatti ingatlan közössége, mint a Szigetvár József Attila utca 69. számú ingatlan tulajdonosai, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján a Társasház Alapító Okiratot az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

**1/A
KÖZÖSSÉG**

A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perélhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség közös neve: Társasház József Attila utca 69.

A társasház címe: 7900 Szigetvár József Attila utca 69.

A telek nagysága: 1463 m²

A Szigetvár József Attila utca 69. szám alatti épület a Szigetvári 668/6 hrsz. alatti Törzslapon, „kivett orvosi rendelő és parkoló” megjelöléssel, 1463 m² térmértékkel került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a külön tulajdonrészek vonatkozásában feltüntetett önálló albetétekkel..

21

Közös tulajdoni részek:

Közös tulajdon

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség és lakás, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Ha a földrészlet nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint.

A Társasház mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek az épületnek a tervrajzon feltüntetett következő épületrészei, berendezései, felszerelései, részletezve:

- 4 -

Közös tulajdonba tartoznak az alábbi épületszerkezetek, épületberendezések és felszerelési tárgyak:

- 34.) alap és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével), pillérek, kémények, koszorúk, földemek, lemezszerkezetek,
- 35.) a tetőszerkezet, a héjalással, szigetelések, épületbádogos szerkezetek,
- 36.) külső homlokzatvakolat és lábazatok 37.) a padlástér,
- 38.) a változási vázrajzon IV- el jelzett kapubejáró és XXXIV-el jelzett gépjárműparkoló,
- 39.) az alap és felszálló vízvezetékek, az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség az ágvezetékig, illetve a fogyasztásmérőig, a vízóra
- 40.) a csatornavezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség az ágvezetékig
- 41.) az elektromos hálózat, a szolgáltató energia* átadási pontjától a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérő órájáig, a közös tulajdonú helyiségek, épületrészek villanyvezetékei és villamos berendezési tárgyai,
- 42.) a gázvezetékek, az utcai bekötéstől a fogyasztásmérő órákig.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a mindenkori tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

A jövőben közös tulajdonba kerül mindazon épületrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk., valamint az alapító okiratban írt rendelkezések szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A külön tulajdonban lévő ingatlanrészek:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (földem, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek,

3-

Sorsz. elnevezés	terület	vázraízi jelölés
<u>1.) Telekingatlan</u>	<u>1463,00 m²</u>	
2. Folyosó	23,64 m ²	I.
3/ Wc.	1,17 m ²	II.
4/ Wc.	1,17 m ²	III.
5/ Kapualj	55,27 m ²	IV.
6/ Kazánház 1.	23,75 m ²	V.
7/ Kazánház 2.	9,44 m ²	VI.
8/ Váróterem	95,97 m ²	VII.
9/ Kapcsolófülke	3,45 m ² **	VIII.
10/ kézmosó	2,64 m ²	IX.
11/ Előtér	4,56 m ²	X.
12/ Wc.	0,76 m ²	XI.
13/ Wc.	0,82 m ²	XII.
14/ Kézmosó	2,64 m ²	XIII.
15/ Előtér	1,82 m ²	XIV.
16/ Tároló	2,61 m ²	XV.
17/ Wc.	0,76 m ²	XVI.
18/ Wc.	0,82 m ²	XVII.
19/ Folyosó	9,29 m ²	XVIII.
20/ Előtér	2,17 m ²	XIX.
21/ Kézmosó	0,81 m ²	XX.
22/ Wc.	0,98 m ²	XXI.
23/ Folyosó	3,55 m ²	XXII.
24/ Előtér	3,04 m ²	XXIII.
25/ Wc.	6,40 m ²	XXIV.
26/ Váró	53,06 m ²	XXV.
27/		XXVII.
28/		
29/ Előtér	5,56 m ²	XXVIII.
30/ Wc.	1,59 m ²	XXIX.
31/ Szélfogó	6,35 m ²	XXX.
32/ Szélfogó	4,52 m ²	XXXI.
33/		XXXII.
34/ Padlás	199,99 m ²	XXXIII.
<u>35/ Gépjárműparkoló</u>		<u>XXXIV.</u>

-5-

berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A mindenkori egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei az alább felsorolt ingatlanrészek:

11. Szigetvár 668/6/A/1 hrsz. „orvosi rendelő ,
/ a vázrajzon 101-102-103 -számokkal jelölt terület/
alapterülete 43,06 m²
eszmei hányad : 4306/ 48590 tulajdoni hányad
101 - orvosi rendelő 16,45 m².
102 - orvosi rendelő 22,29 m².
103- tároló - 4,32 m².

Tulajdonosa: Szigeti Patika Humán Szolgáltató Betéti Társaság
/ cégjegyzékszám: 02-06-065621/
Képviseli: Dr. Halász László
7900 Szigetvár József Attila utca 69 .

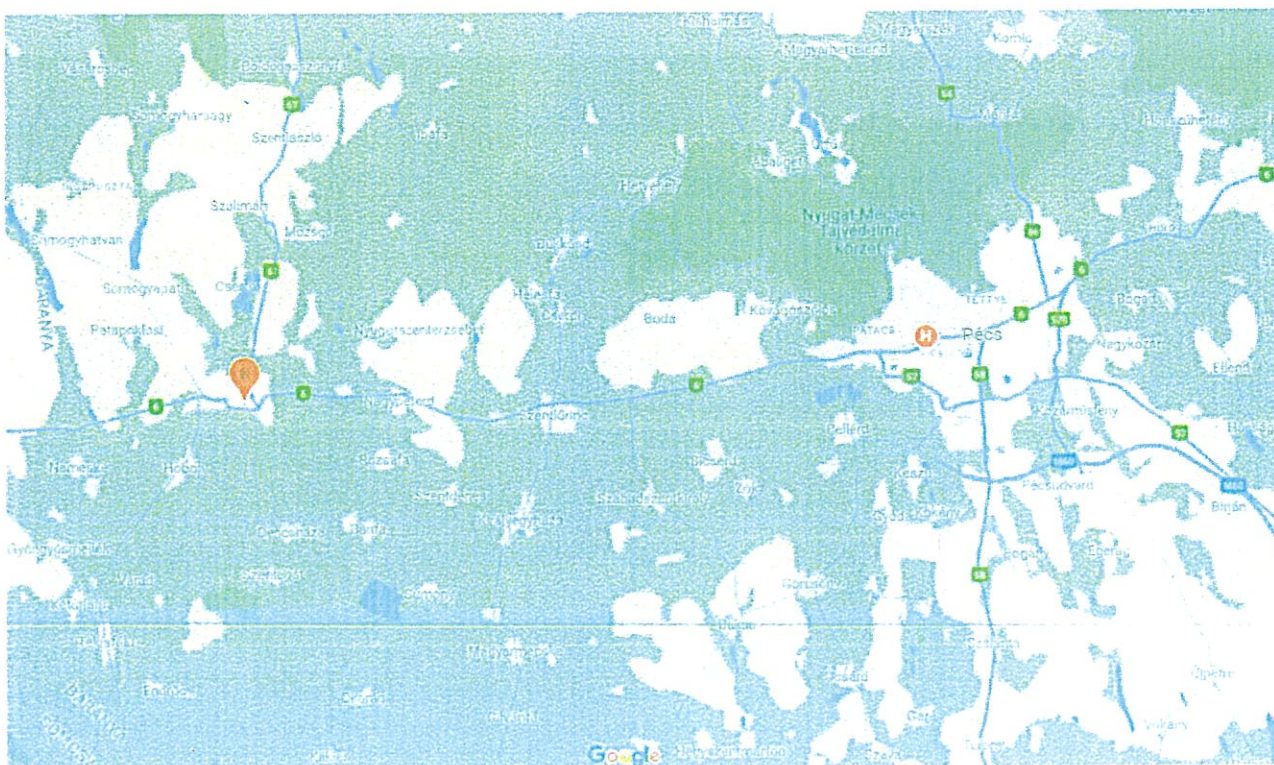
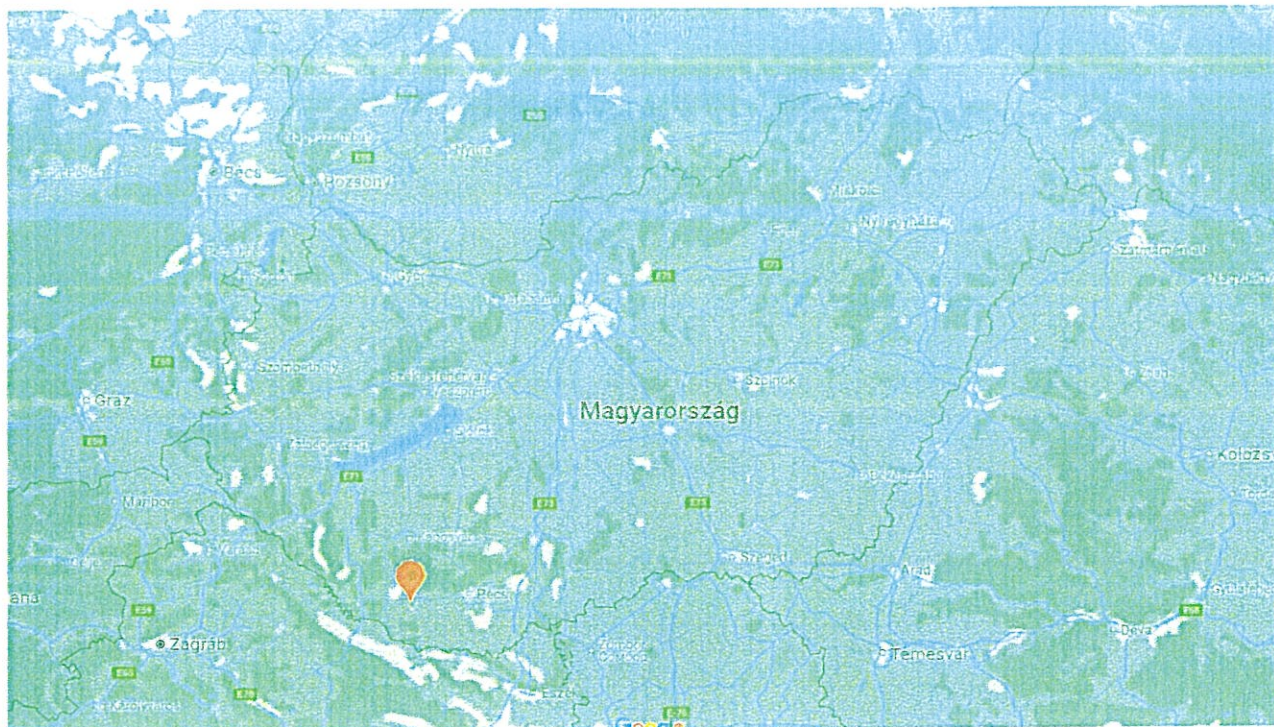
Tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni illetőség.

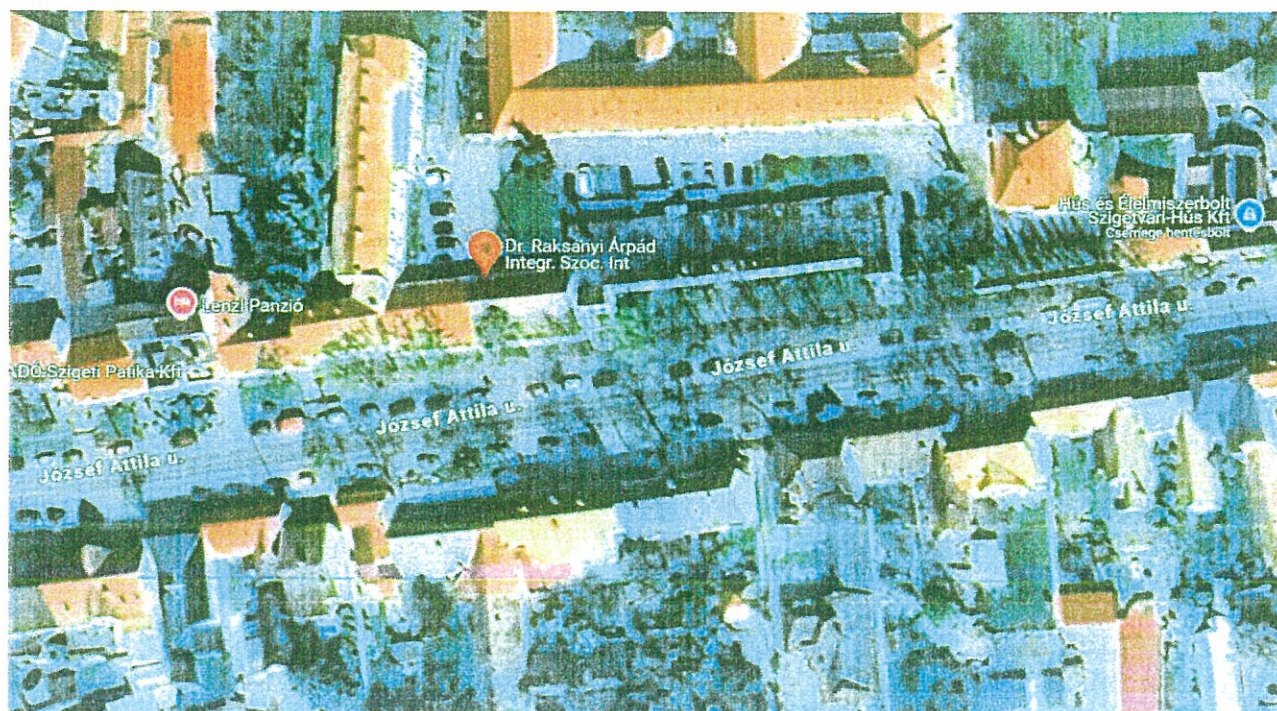
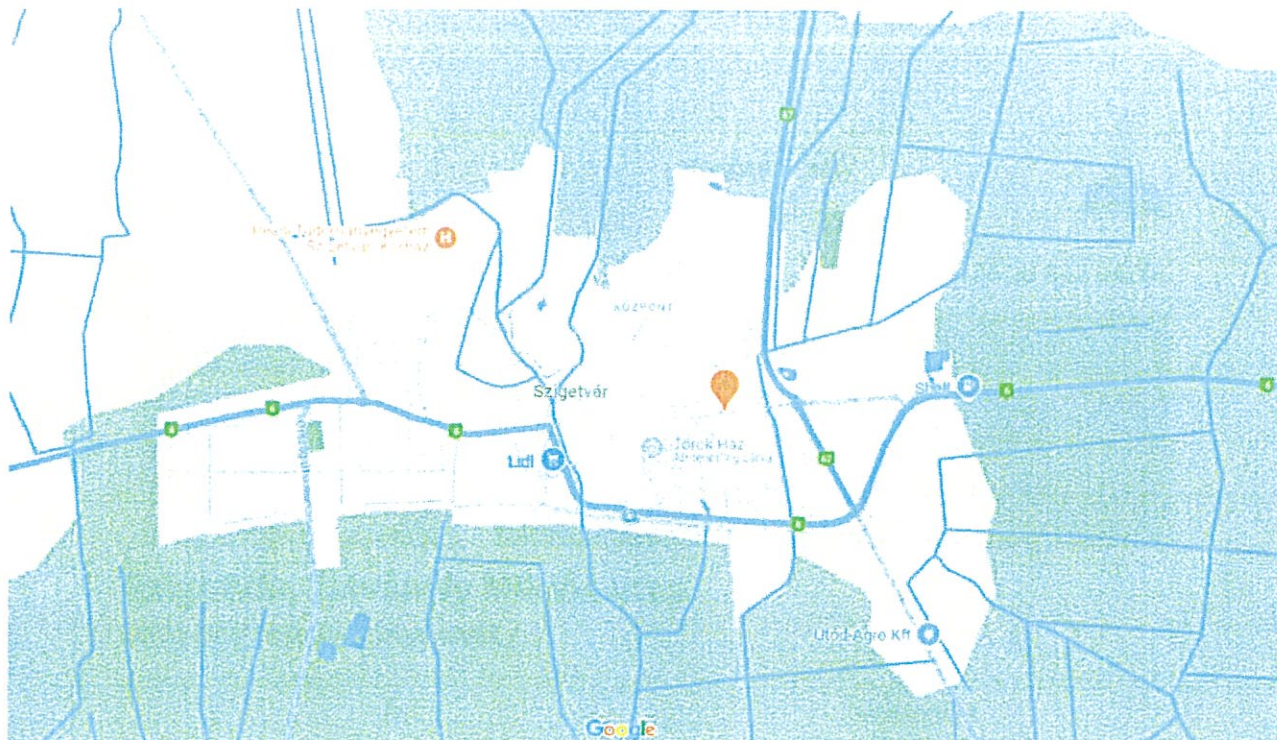
21. Szigetvár 668/6/A/2 hrsz. „orvosi rendelő ,
A vázrajzon 201-202-203 -204-205 számokkal megjelölt terület/
Alapterülete: 45,50 m²
Eszmei hányad: 4550/ 48590 tulajdoni hányad
201 -orvosi rendelő 15,31 m².
202 - orvosi rendelő 11,88 m².
203- iroda 8,84 m².
204-fürdő-Wc. 4,89 m².
205-tároló 4,58 m².

Tulajdonosa : Dr. Bánó László József / Pécs 1956 július 29.
an. Harmat Mária szsz. 1 560729 0535/
7623 Pécs Rét utca 25.

Tulajdoni hányad: 1/1.

József Pécs
Magyarhősök út 87/2





Készítette: Sipos Kálmán
Nyilvántartási szám: 42106089

+3670/381-78-11
Adószám:66995553-1-22

ertekbecsles.sipos@gmail.com
Névjegyzékszám: 900/2015

I. Összehasonlító adat

2025.06.21. 21:24

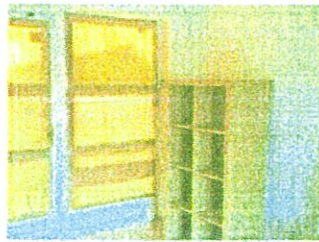
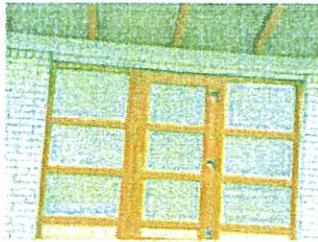
ingatlan.com - Mindenmit ki, de a legrosszt várj el!

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 842 0420



Szigetvár, Istvánffy Miklós utca

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
12,50 millió Ft	28 m²

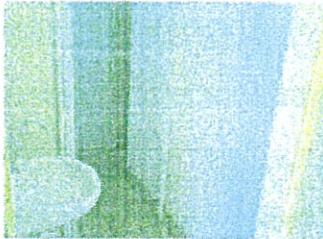
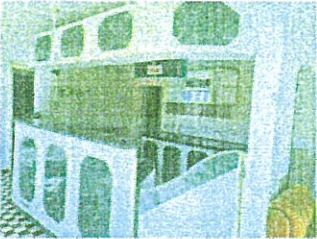
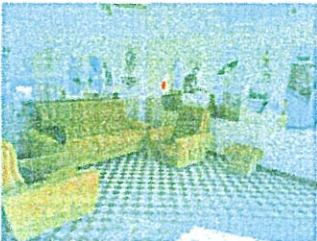
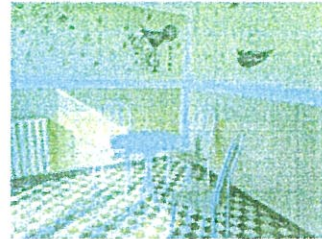
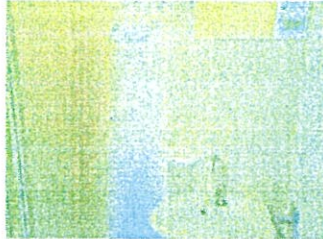
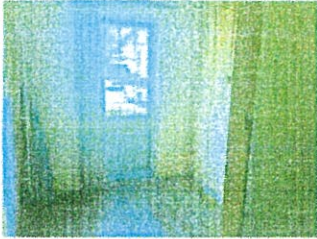
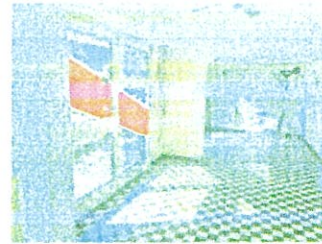
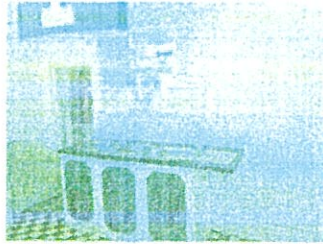
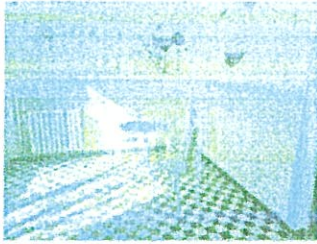
Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó Szigetvár piactérnél egy újszerű állapotú üzlethelyiség.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33496776>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 05. 21. 21:25

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt várni rá!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34631247>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

3. Összehasonlító adat

2025.05.21. 21:28

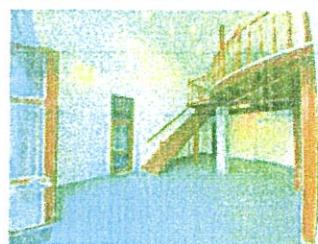
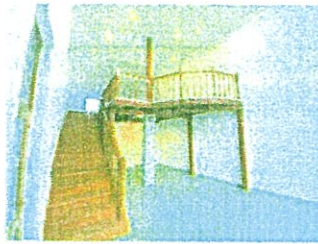
ingatlan.com - Márkaindítójú, de a legújabb árú ingatlan

ingatlan.com

Papp Dávid
Home ingatlan iroda



+36 70 203 5655



Siklós, Dózsa utca 13.

Fladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
22,90 millió Ft

Alapterület
56 m²

Ingatlan állapota	felújított	Légkondicionáló	van
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

ELADÓ Siklós Belvárosában, frekventált, könnyen megközelíthető üzlethelyiség egyszerű parkolási lehetőséggel, ami ügyfelei kényelmét is garantálja. Az ingatlan jó állapotú, az elmúlt 5 évben műszaki felújításon esett át, melynek során: új villanyvezetékek kerültek kialakításra H-tarifával és éjszakai árammal. Megtörtént a vízvezetékek cseréje, a falak injektálva lettek, valamint új vakolatot és festést kaptak, a burkolatok cseréje is megtörtént.

Az ingatlan 56 m²-es alapterületű, amelyhez egy 37 m²-es galéria is tartozik, biztosítva a további funkcionális teret. A 17 m²-es gépkocsi áthajtó parkolásra is alkalmas, így még praktikusabbá teszi a mindennapi használatot. Az udvarban található 47,5 m²-es melléképület kiváló lehetőség tárolásra, műhelynek vagy egyéb célra.

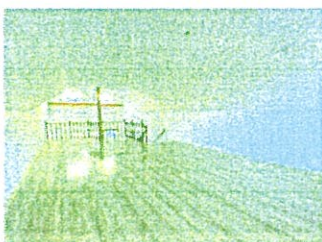
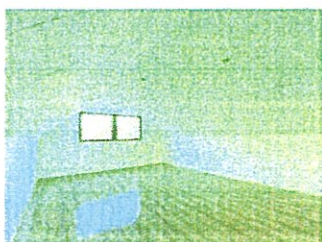
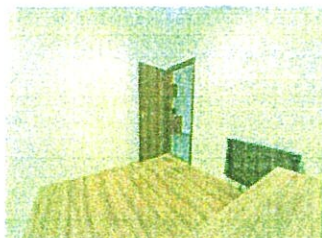
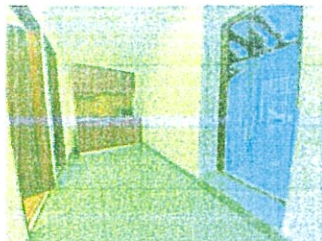
Az ingatlan fűtéséről klíma és elektromos fűtőpanelek gondoskodnak, amelyek korszerű és energiahatékony megoldást nyújtanak.

A világos, utcáfronti elrendezés nemcsak kellemes belső környezetet teremt, hanem tökéletes láthatóságot biztosít vállalkozásának. Az üzlethelyiség kiválóan alkalmas irodának, kereskedelmi tevékenységhez, különböző szolgáltatásokhoz (például fodrászat, kozmetika), valamint vendéglátóegységként (kávézó, étterem, bár) is nagyszerű választás lehet.

2025. 05. 21. 21:20

ingatlan.com - Mindenhol jelle a legébbi árak

Ragadjja meg ezt a kiváló lehetőséget, és alakítsa ki vállalkozása új otthonát ebben az ideális környezetben! Érdeklődjön most!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34506824>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FOTOMELLÉKLET
7900 Szigenár, József Attila u. 69.



Ingatlan megközelítése, utcakép



Ingatlan megközelítése, utcakép



Déli homlokzat



Udvar



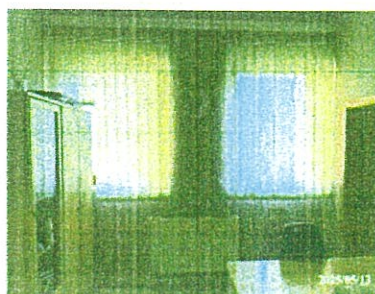
Bejárat a rendelőbe



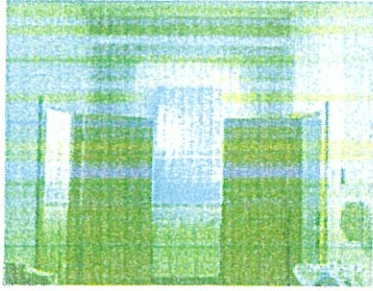
Orvosi rendelő bejárat



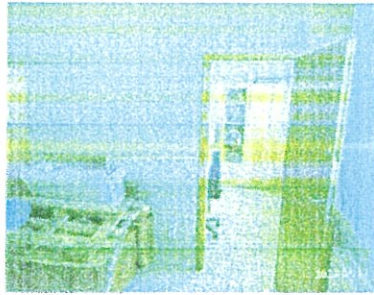
Orvosi rendelő



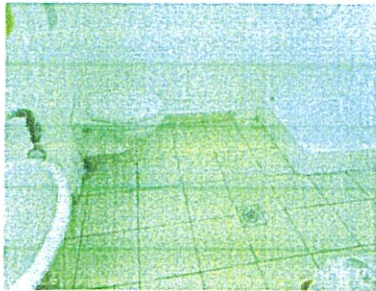
Orvosi rendelő



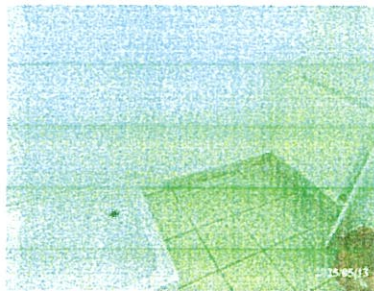
Iroda



Iroda



Fürdőszoba-wc



Fürdőszoba-wc



Orvosi rendelő



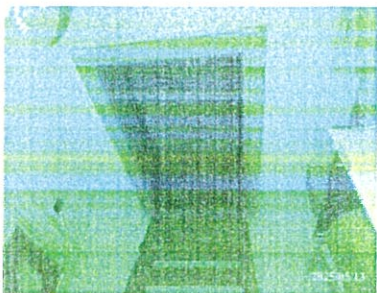
Orvosi rendelő



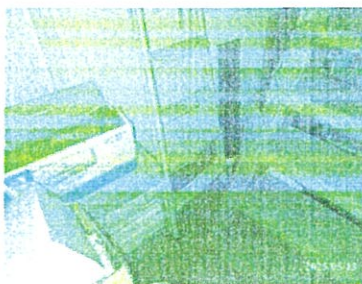
Orvosi rendelő



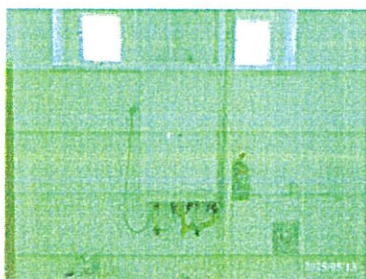
Tároló



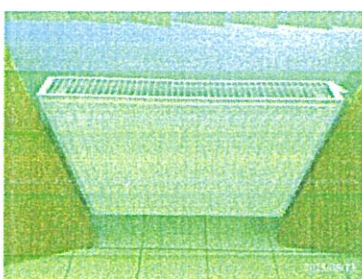
Tároló



Tároló



Gázkazán



Hőleadó



Nyílászáró