

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

### 7624 PÉCS, KODÁLY ZOLTÁN U. 20. 4641 HRSZ ALATTI INGATLAN PÉSZ MÓDOSÍTÁS UTÁNI VÁRHATÓ FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

**Megbízó megnevezése:**

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
7621 Pécs, Széchenyi tér 1.

**Ügyiratszám:**

**Készült:** 2022. október 18.

**Példányszám:** 1. példány

**Készítette:**

OTVIGA Kft, a Magyar Ingatlanszövetség Tagja  
Tagjegyzék száma: 233/2001

**ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY**  
**ÉRTÉKELÉSI FŐÖSSZESÍTŐ****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Értékelt ingatlan: 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz  
Kórház és 2 transzformátorház

**INGATLANNYILVÁNTARTÁS HELYE**

BAMKH Földhivatali Főosztály Pécs, belterület 4641 hrsz

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1  
Alapterület: 18.201 m<sup>2</sup>  
Figyelembe vett felépítmény terület: -  
Széljegyek: Tulajdoni lap szerint  
Bejegyzések/terhelés: Tulajdoni lap szerint  
Forgalomképesség: Forgalomképes  
Értékelt jog: Tulajdonjog  
Értékelési cél: Várható Forgalmi érték meghatározás

**ÉRTÉKELÉS**

Értékmeghatározás módszere: piaci összehasonlító  
fejlesztési telek maradványértékelésen alapuló  
Értékelés fordulónapja: 2022. október 18.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

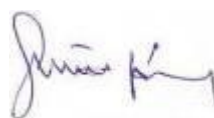
**Várható forgalmi érték: 995.500.000,- Ft**

**Azaz: - Kilencszázkilencvenötmillió-ötszázezer Forint**

**„ÁFA” tartalom a mindenkori jogszabálynak megfelelően.**

Pécs, 2022. október 18.

Készítette:



Györkös József  
Ügyvezető igazgató-vezető szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő  
Okleveles ingatlanvagyon értékelő

## ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

### ÉRTÉKELÉSI FŐÖSSZESÍTŐ

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Értékelt ingatlan: 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz  
**Klinikai épület és a hozzá tartozó telek  
részterület**

#### INGATLANNYILVÁNTARTÁS HELYE

BAMKH Földhivatali Főosztály Pécs, belterület 4641 hrsz részterülete

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1  
Alapterület: 2.154 m<sup>2</sup> (telek részterület)  
Figyelembe vett felépítmény terület: 1.762 m<sup>2</sup> (klinikai épület)  
Szálljegyek: Tulajdoni lap szerint  
Bejegyzések/terhelés: Tulajdoni lap szerint  
Forgalomképesség: Forgalomképes  
Értékelt jog: Tulajdonjog  
Értékelési cél: Várható Forgalmi érték meghatározás

#### ÉRTÉKELÉS

Értékmeghatározás módszere: piaci összehasonlító  
fejlesztési telek maradványértékelésen alapuló  
Értékelés fordulónapja: 2022. október 18.

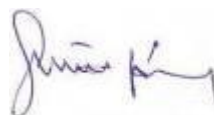
#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

**Várható forgalmi érték: 385.000.000,- Ft**  
**Azaz: - Háromszáznyolcvanötmillió Forint**

**„ÁFA” tartalom a mindenkori jogszabálynak megfelelően.**

Pécs, 2022. október 18.

Készítette:



Györkös József  
Ügyvezető igazgató-vezető szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő  
Okleveles ingatlanvagyon értékelő

## ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

### ÉRTÉKELÉSI FŐÖSSZESÍTŐ

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Értékelt ingatlan: 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz  
telek részterület

#### INGATLANNYILVÁNTARTÁS HELYE

BAMKH Földhivatali Főosztály Pécs, belterület 4641 hrsz részterülete

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1  
Alapterület: 16.047 m<sup>2</sup> (részterület)  
Figyelembe vett felépítmény terület: -  
Széljegyek: Tulajdoni lap szerint  
Bejegyzések/terhelés: Tulajdoni lap szerint  
Forgalomképesség: Forgalomképes  
Értékelt jog: Tulajdonjog  
Értékelési cél: Várható Forgalmi érték meghatározás

#### ÉRTÉKELÉS

Értékmeghatározás módszere: piaci összehasonlító  
fejlesztési telek maradványértékelésen alapuló  
Értékelés fordulónapja: 2022. október 18.

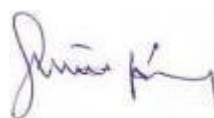
#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

**Várható forgalmi érték: 610.500.000,- Ft**  
**Azaz: - Hatszáztízmillió-ötszáz ezer Forint**

**„ÁFA” tartalom a mindenkori jogszabálynak megfelelően.**

Pécs, 2022. október 18.

Készítette:



Györkös József  
Ügyvezető igazgató-vezető szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő  
Okleveles ingatlanvagyon értékelő

---

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

### Megbízó megnevezése

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala - 7621 Pécs, Széchenyi tér 1.

### Megbízás kelte

2022. október 18.

### Értékelés célja

7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz alatti kórház és két transzformátorház (volt Bőrklínika) várható forgalmi értékének meghatározása, aktualizálása a 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott értékelési módszerek alkalmazásával.

### Ingatlan azonosítása

Az ingatlan azonosítása a Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján történt meg.

### Értékelő feladata

Az OTVIGA Kft 2021. november 10-én készített értékbecslést a vizsgált ingatlanról. A Megbízó 2022. október 18-i megbízása alapján a 7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20. 4641 hrsz alatti kórház és két transzformátorház (volt Bőrklínika) várható forgalmi értékének meghatározását, aktualizálását végezte el.

### Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értékbecslést a fenti PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott ingatlanértékelési módszerek alapján végeztük el. Az alkalmazható értékelési módszerek közül piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, valamint az ingatlant fejlesztési telekként tekintve a

maradványértékelés módszerét alkalmaztuk. A várható forgalmi érték meghatározása az ingatlan értékesítésével összefüggésben vált szükségessé.

### **Az ingatlan bemutatása**

#### **Az ingatlan környezete és elhelyezkedése**

Az értékelt ingatlan Budapesttől 220 km-re helyezkedik el Dél-Dunántúl központjában, Baranya megye és Pécs Járás székhelyén, Pécsen. Pécs Magyarország ötödik legnagyobb városa mintegy 150 ezres lélekszámmal, egyetemi város. Megközelítése gépkocsival az M6/M60-as autópályán, valamint vasúton biztosított. A történelmi belváros határától 500 m-re északnyugatra található az értékelt kivett kórház és transzformátorház – korábbi Bőrklínika. A létesítmény jelenleg nem üzemel. A kommunális létesítmények 1 km-en belül teljes körűen elérhetők. Közműellátottság teljes, környezete rendezett. Elhelyezkedése frekventált, a történelmi belvároshoz és az egyetemi létesítményekhez közeli.

#### **Az ingatlan megközelíthetősége**

Az ingatlan megközelítése szilárd burkolatú, 2 sávós aszfaltozott úton lehetséges személygépkocsival és tehergépjárművel egyaránt. Parkolási lehetőség a telken nyílik. Elérése az északi, valamint a déli telekhatár felől is megoldott. A tömegközlekedés helyi- és távolsági autóbuszjáráttal, valamint vasúti járáttal biztosított.

#### **Az ingatlan leírása**

Tárgyi ingatlanhoz tartozó telek tömegében szabálytalan alakú, É-D vonalú, déli irányban lejtős terület. A telek parkosított és a korábbi funkció szerint kialakított.

#### **Telek adatok:**

Területi besorolás: Különleges közhasználatú építményi zóna

Védettség: Műemléki értéként nyilvántartásba vett épület.

Beépített terület: 2654 m<sup>2</sup>

Maximális beépíthetőség: 7280 m<sup>2</sup>

#### **Közmű adatok:**

Víz: Van (Dk 25 KPE/Na 30 PVC nyomás 3,5/6,5 bar)

Gáz: Van (40m<sup>3</sup>/h)

Villany: Van (Fázisok száma: 3, Transzformátorállomás EON tulajdonban, 400 kVA,

3\*315A vagy 2\*3\*200A, jelenleg 2 fogyasztási hely, transzformátor bővítés 838 MEKH rendelet alapján)

Távhő: Van (Hőközpont: T077 fogyasztói hőközpont, épületenként hőfogadók, közöttük vezetékek saját tulajdonban, mindenképp korszerűsítést, fejlesztést igényel, 600 kW)

Optika: -

Szélessáv: Van

Klíma: -

Szennyvíz: Gravitációs

Csapadékvíz: Feltöltés alatt

Tűzivíz: NA 100 PVC /NA 150 öv 4 db tűzcsap Kb. 3,5-6,5 bar . Egyenként 900 l/perc

Hulladék: Konténeres

### **Építmény adatok:**

A területen fekvő 5 felépítmény mindegyike összközműves, távhőre is csatlakoztatott épület. A legnagyobb, közel 2000 m<sup>2</sup> szintterületű, impozáns megjelenésű, többszintes épület a korábbi klinikai funkciót töltötte be, tagolt elrendezésű, részben belül is alakítható. A második legnagyobb "C" épület 467 m<sup>2</sup> beépített szintterülete földszint és emelet elosztású, korábban kiegészítő funkciója volt, több különálló bejárata és tagolsága több funkció fejlesztésére is alkalmassá teszi. A fennmaradó 3 épület 443, 323 és 202 beépített szinterületű, mindhárom egyszintes, korábban kiegészítő funkciókat láttak el. Az öt épület a ligetes területen belül egymáshoz közel, de különállóan helyezkedik el, ezért mindegyik külön fejleszhető.

### **PÉSZ változtatás**

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata a Pécsi Építési Szabályozást tervezi megváltoztatni a területre vonatkozóan. A Korábbi K-i jelölésű területet Vt Településképi vegyes zónába sorolja át.

### **Elérhető közszolgáltatások leírása:**

Az ingatlanok elhelyezkedése a városközponthoz közeli, a Székesegyház közelében található. 500 méteres körzeten belül minden közszolgáltató - orvosi ellátás, posta, banki szolgáltatások, városi és közhivatalok - megtalálható. Autóval, kerékpárral és helyi buszos közlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető.

### **Összefoglalás**

Átlagos minőségű, hagyományos szerkezetű egészségügyi funkciójú épületek a

funkció szerinti kialakítással, Külső esztétikai állapot átlagos-megfelelő, részlegesen felújított.

## Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### Korlátozó feltételek

Az előzőekben ismertetett ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékeltük, a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, ezért felelősséget nem vállalunk. Nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget,
- az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az ingatlanforgalmi érték megállapításának időpontja **2022. október 18.** A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői



vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításainkat, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben megjelölt célra, megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### **Az értékelés attitűdje**

Jelen ingatlanforgalmi szakvéleményben az ingatlan forgalmi értékelését végeztük el. Értékelési módszerként a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert, valamint az ingatlan fejlesztési területként figyelembe véve a maradványértékelésen alapuló módszert alkalmaztuk. A piaci összehasonlító módszernél a forgalmi értéket az önállóan értékesíthető klinika épület forgalmi értékének, valamint a fennmaradó telek terület forgalmi értékének összege adja. A maradványértékelés módszerénél a klinika épület forgalmi értékét, valamint a fennmaradó terület fejlesztési területként figyelembe vett maradványértékét összegeztük. A felhasznált összehasonlító adatok, a saját adatbázisban és az internetes ingatlan adatbázisokban fellelhetőek alapján olyan ingatlanok kínálati adatai, melyek hasonló elhelyezkedésű és funkciójú ingatlanokra vonatkoznak. Az adatokat az ingatlan sajátosságainak megfelelően korrigáltuk.

### **Az értékelés módszere**

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához a 26/2005 (VIII.11) PM, és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, meghatározott ingatlanértékelési módszereket alkalmaztuk, melyek megfelelnek az Eszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA*) által lefektetett EVS 2012-ben (Európai Értékelési Szabványok) rögzített metodikának, melyet az EU országok ajánlott szabványként elfogadtak.

Az ingatlan jellegéből adódóan kitüntetett módszernek a maradványértékelés módszert fogadtuk el. Ellenőrző módszerként a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmaztuk.

*Piaci érték az EVS 2016 szerint:*

**„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (Megjegyzés: „az értékelés időpontja” azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik. ”**

### **Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer (felépítmény és telek értékelés)**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### **Maradványértékelés módszer (felépítmény piaci és telek értékelés maradvány)**

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésének elvégzésére. Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke. (Ha az első lépésben minden lényeges elemet - kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe vesszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)

## Piaci összehasonlító módszer – klinika épület

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS				
<b>Megbízó:</b>	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata			
<b>Szakértő Cég megnevezése:</b>	OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft (7630 Pécs, Edison u. 13.)			
<b>Megbízás kelte:</b>	2022.10.18	<b>Szemle időpontja:</b>	2021.11.10.	
<b>Értékelést készítette:</b>	Györkös József ügyvezető igazgató	<b>Értékelés időpontja:</b>	2022.10.18	
<b>Ingatlan címe:</b>	7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20.	<b>Helyrajzi szám:</b>	4641	
<b>Ingatlan megnevezése:</b>	klinika épület	<b>Értékelt alapterület:</b>	1762 m2	
<b>Ingatlan bemutatása, jellemzői:</b>	<p>Hasznosítási koncepció: figyelembevétel a főépület meghagyásával. A főépület és a hozzá tartozó telkrész értékelése. A területen fekvő 5 felépítmény mindegyike összközműves, távhőre is csatlakoztatott épület. A legnagyobb, közel 2000 m2 szintterületű, impozáns megjelenésű, többszintes épület a korábbi klinikai funkciót töltötte be, tagolt elrendezésű, részben belül is alakítható.</p>			
<b>Értéket befolyásoló tényezők</b>	műszaki-esztétikai állapot, műemléki nyilvántartás			
<b>Értékelés célja</b>	várható forgalmi érték meghatározás			
<b>Értékelési módszer</b>	<b>Értékelt ingatlan</b>	<b>Piaci összehasonlító</b>		
<b>Összehasonlító szempont</b>		<b>1. Összehasonlító</b>	<b>2. Összehasonlító</b>	<b>3. Összehasonlító</b>
<b>Cím</b>	<b>7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20.</b>	<b>Pécs, Király u.</b>	<b>Pécs, Megye u.</b>	<b>Pécs, Rákóczi út</b>
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Információ forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Információ dátuma		2022.10.18	2022.10.18	2022.10.18
Ingatlan jellege		irodaház	intézmény-iroda	irodaház
Alapterület m2	1 762	1 365	1 300	4 919
Eladási ár Ft		349 000 000	250 000 000	1 600 000 000
Egységár Ft/m2		255 678	192 308	325 269
Összehasonlító adat típusa		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező %		-10	-10	-10
Adás-vétel, ajánlat dátuma		2 022	2 022	2 022
Korrekciós tényező %		0	0	0
<b>Alap egységár</b>	<b>231 976</b>	<b>230 110</b>	<b>173 077</b>	<b>292 742</b>
<b>Értékmódosító tényező</b>		<b>Korrekció %</b>		
Infraszerkezet, közműellátottság				
Műszaki állapot				-5
Méret				15
megközelíthetőség		15	15	
Fejlesztési lehetőségek				
Esztétikai állapot		-5	-5	-5
Kereslet-kínálat viszonya				-5
Rendeltetés				
Műemléki értékűként nyilvántartásba vett épület.		-10	-10	-10
<b>Korrigált fajlagos alapár</b>	<b>218 490</b>	<b>226 704</b>	<b>171 796</b>	<b>256 969</b>
<b>Ingatlan piaci értéke - piaci összehasonlító módszerrel</b>				
Korrigált fajlagos alapár:	218 490 Ft/m2			
Hasznos alapterület:	1 762 m2			
Ingatlan piaci értéke:	384 979 216 Ft			
Ingatlan piaci értéke kerekítve:	<b>385 000 000 Ft</b>			
<b>INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ VÁRHATÓ ÉRTÉKE:</b>		<b>385 000 000 Ft</b>		

## Piaci összehasonlító módszer – telek (fennmaradó telekrész)

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS				
<b>Megbízó:</b>	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata			
<b>Szakértő Cég megnevezése:</b>	OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft (7630 Pécs, Edison u. 13.)			
<b>Megbízás kelte:</b>	2022.10.18	<b>Szemle időpontja:</b>	2021.11.10.	
<b>Értékelést készítette:</b>	Györkös József ügyvezető igazgató	<b>Értékelés időpontja:</b>	2022.10.18	
<b>Ingatlan címe:</b>	7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20.	<b>Helyrajzi szám:</b>	4641	
<b>Ingatlan megnevezése:</b>	telekhányad	<b>Értékelt alapterület:</b>	16047 m2	
<b>Ingatlan bemutatása, jellemzői:</b>	Hasznosítási koncepció: figyelembevétel a főépület meghagyásával. A fennmaradó telekrész értékelése.			
<b>Értéket befolyásoló tényezők</b>	elhelyezkedés, építési szabályozás			
<b>Értékelés célja</b>	várható forgalmi érték meghatározás			
<b>Értékelési módszer</b>	<b>Értékelt ingatlan</b>	<b>Piaci összehasonlító</b>		
<b>Összehasonlító szempont</b>		<b>1. Összehasonlító</b>	<b>2. Összehasonlító</b>	<b>3. Összehasonlító</b>
<b>Cím</b>	<b>7624 Pécs, Kodály Zoltán u. 20.</b>	<b>Pécs, Árnyas liget</b>	<b>Pécs, Siklósi út</b>	<b>Pécs, belváros</b>
<b>Kiinduló alapadatok</b>				
Információ forrása		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Információ dátuma		2022.10.18	2022.10.18	2022.10.18
Ingatlan jellege		építési telek lakó	építési telek lakó	építési telek lakó
Alapterület m2	16 047	9 283	15 600	1 350
Eladási ár Ft		245 000 000	450 000 000	69 000 000
Egységár Ft/m2		26 392	28 846	51 111
Összehasonlító adat típusa		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Korrekciós tényező %		-10	-10	-10
Adás-vétel, ajánlat dátuma		2 022	2 022	2 022
Korrekciós tényező %		0	0	0
<b>Alap egységár</b>	<b>31 905</b>	<b>23 753</b>	<b>25 962</b>	<b>46 000</b>
<b>Értékmódosító tényező</b>		<b>Korrekció %</b>		
Infraszerkezet, közműellátottság				
Fekvés				
Méret				5
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		10	10	5
Fejlesztési lehetőségek				
Estétikai benyomás				
Kereslet-kínálat viszonya				
Rendeltetés		10	10	10
Egyéb: hasznosíthatóság				
<b>Korrigált fajlagos alapár</b>	<b>38 012</b>	<b>28 385</b>	<b>31 128</b>	<b>54 524</b>
<b>Ingatlan piaci értéke - piaci összehasonlító módszerrel</b>				
Korrigált fajlagos alapár:	38 012 Ft/m2			
Hasznos alapterület:	16 047 m2			
Ingatlan piaci értéke:	609 981 964 Ft			
Ingatlan piaci értéke kerekítve:	<b>610 000 000 Ft</b>			
<b>INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSON ALAPULÓ VÁRHATÓ ÉRTÉKE:</b>		<b>610 000 000 Ft</b>		
<b>Piaci összehasonlításra alapuló várható érték (összesen): 995.000.000 Ft</b>				

**Maradványértékelés módszer**
**Pécs, belterület 4641 hrsz - Kórház és 2 transzformátorház - Kalkuláció II.**

**Hasznosítási koncepció: figyelembevétel a főépület meghagyásával. A főépület és a hozzá tartozó telekrész várható értéke óvatos becsléssel került megállapításra. A fennmaradó terület telekértéken a szabályozásváltozás után fejlesztési területként lett figyelembe véve. Itt a várható érték kalkuláció maradványértékeléssel történt.**

**Főépület értékelés**

Alapterület	1 762 m <sup>2</sup>	
Teljes telek terület	18 201 m <sup>2</sup>	
I. Telek részterület származtatot	2 154 m <sup>2</sup>	(beépíthetőségből szab. vált. után)
Fajlagos ár óvatos becslés alapján	218 500 Ft/m <sup>2</sup>	
Fajlagos várható érték főépület	384 997 000 Ft	

**VÁRHATÓ ÉRTÉK KALKULÁCIÓ: ÓVATOS BECSLÉS**
**Főépület várható értéke kerekítve 385 000 000 Ft**

**Főépület várható forgalmi érték óvatos becslés alapján: 385.000.000 Ft, azaz Háromszáznyolcvanötmillió Forint.**

**Maradványértékelés**
**Alapadatok**

II. Telek részterület	16 047 m <sup>2</sup>	(beépíthetőségből szab. vált. után)
Szabályozás módosítás	Vt-2444	
Vt-	Településközponti területfelhasználás	
	2 Szabadonálló beépítési mód	
	4 Min. telekterület 600 m <sup>2</sup>	
	4 Max. beépíthetőség 30 %	30%
	4 Max. épületmagasság 10 m	
Szintszám	3 Alagsor	1 Lakószint 2
Lapostetős épület		
Átlagos lakásméret	80 m <sup>2</sup>	
Kialakítható lakásszám	109	
Beépíthető bruttó terület	4 814 m <sup>2</sup>	
Beépíthető nettó terület	4 376 m <sup>2</sup>	
Parkolóigény	164 db	1,5 szorzó
Parkoló nettó területigénye	2 462 m <sup>2</sup>	Megfelel

Költségek				
Telek ár	610 517 070 Ft			<b>Maradványérték</b>
Telekalakítás, közmű, bontás	180 000 000 Ft			Becslés
Építési költségek lakás	3 326 105 455 Ft		380 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Építési költségek garázs	443 116 023 Ft		180 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Építési mellékköltségek	169 614 966 Ft			5%
Külső építmények	32 038 383 Ft			1%
Egyéb (tartalék, nem tervezhető)	183 372 625 Ft			5%
Értékesítés költségei	131 922 752 Ft			3,50%
<b>Költségek összesen</b>	<b>4 466 170 203 Ft</b>			

Bevételek				
Értékesítés bevétele (lakás)	5 689 390 909 Ft		650 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Értékesítés bevétele (garázs)	656 468 182 Ft		4 000 000 Ft/db	
Bevételek összesen	6 345 859 091 Ft			
<b>Elvárt fejlesztői profit</b>	<b>1 269 171 818 Ft</b>		<b>20%</b>	

**ÉRTÉK KALKULÁCIÓ: MARADVÁNYÉRTÉK**

Telekvásárlásra fordítható költség	610 500 000 Ft			
------------------------------------	----------------	--	--	--

**Maradványértékeléssel becsült várható forgalmi érték: 610.500.000 Ft,  
azaz Hatszázötvenötmillió-ötszázezer Forint.**

**VÁRHATÓ TELJES INGATLANFORGALMI ÉRTÉK**

Főépület értéke	385 000 000 Ft			
Maradványérték telekrész	610 500 000 Ft			
Teljes ingatlanforgalmi érték	995 500 000 Ft			

**Várható Teljes ingatlanforgalmi érték: 995.500.000 Ft,  
azaz Kilencszázkilencvenötmillió-ötszázezer Forint.**

**Megállapított értékek:**

Piaci összehasonlításra alapuló érték:	995.000.000 Ft	0%
Maradványértékelés módszerrel számolt érték:	995.500.000 Ft	100%

**Elfogadott ingatlanforgalmi érték: 995.500.000 Ft, azaz:  
Kilencszázkilencvenötmillió-ötszázezer Forint**

---

**A megállapított értékek érvényessége**

Az értékelési szakvéleményben javasolt értékek 180, azaz száznyolcvan napig érvényesek, ezen időn túlmenően az ingatlanforgalmi értékbecslést aktualizálni kell.

**Szakvélemény feletti rendelkezési jog**

A szakvélemény csak a megbízási szerződésben meghatározott célra használható fel. Csak egyben egységesen kezelhető, abból részletek külön nem használhatóak fel. A szakvélemény harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki.

**A felhasznált adatok forrásainak megjelölése**

A piaci összehasonlító adatok forrásánál felhasználtuk az OTVIGA Kft., valamint a társ ingatlanközvetítő irodák azon adatbázisait és információit, melyek a korábbi, ilyen típusú ingatlanok értékesítése során megerősítést nyertek. Továbbá felhasználtuk az adott régióra vonatkozó, szakajtóban és hirdetményekben megjelent nyilvános adatokat

**Az értékelést készítette**

OTVIGA Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft. a Magyar Ingatlanszövetség Tagja

Tagjegyzék száma: 233/2001

Értékbecslést készítette:

Györkös József

Okleveles közgazda

Janus Pannonius Tudományegyetem

Közgazdaság Tudományi Kar

Sorszám: 25/1989

EUFIM Ingatlanértékelő

Tanúsítvány száma: 2007/181

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi

Egyetem Mérnöktovábbképző Intézet

Felsőfokú ingatlan értékbecslő szaktanfolyam

Törzskönyvi szám: 425/47/2000

Képesített ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

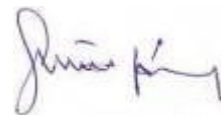
OKJ 54 3439 02

Névjegyzék sorszáma: 208

**Nyilatkozat:**

Jelen szakvéleményben szereplő állítások a legjobb tudásunk szerint igazak és valóságosak. Személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz. Pártatlanságunkat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés díjazása nincs semmilyen kapcsolatban a megállapított értékkel. Az ingatlanforgalmi értékbecslés tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalunk.

Pécs, 2022. október 18.

Györkös József  
ügyvezető igazgató

Készült: 1 példányban





## ***Melléklet***

- *Tulajdoni lap*
- *Örökségvédelmi határozat*
- *Helyszínrajz*
- *Tervlapok*
- *Tervezett PÉSZ módosítás*
- *Fotók*
- *Térképek*
- *Összehasonlító adatok*

**Tulajdoni lap**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BANKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.

Oldal: 1 / 2

**Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/90971/2022

2022.10.13

PÉCS III.KER.

Szektor : 5

Belterület **4641 helyrajzi szám**

7624 PÉCS III.KER. Kodály Zoltán utca 20.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett kórház és 2 transzformátorház

0

1.9201

**II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44380/2010.09.16

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7621 PÉCS Széchenyi István tér 1

törzsszám: 15735612

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39211/1995.05.11

Trafó létesítését és karbantartását biztosító használati jog .

A vázrajzon I. jelölt nyomvonlra.

jogosult:

név: DÉLDUNÁNTULI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT PÉCSI ÜZLETIGAZGATÓSÁG

cím : 7636 PÉCS Malomvölgyi út 2

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39211/1995.05.11

Vezetékjog elektronos földkábel fektetésére, és fenntartására.

A vázrajzon II. jelölt nyomvonlra.

jogosult:

név: DÉLDUNÁNTULI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ RT PÉCSI ÜZLETIGAZGATÓSÁG

cím : 7636 PÉCS Malomvölgyi út 2

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40583/2003.04.08

Önálló szöveges bejegyzés kiegészítés: kórház - kórház és 2 transzformátorházra módosítva.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47422/2003.06.16

Vezetékjog elektronos kábel létesítésére használatára és karbantartására.

És trafó használati jog a vázrajzon megjelölt nyomvonlon.

jogosult:

név: DÉLDUNÁNTULI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ VÁLLALAT /DÉDÁSZ/ törzsszám: 10000434

cím : 7626 PÉCS Rákóczi Ferenc út 73/B

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Azt tanúsítom, hogy ez a tulajdoni lap

BANKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
 Pécs 7623 Pécs, Nagy Lajos király útja 1-3.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/90971/2022

2022.10.13

PÉCS III.KER.

Szektor : 5

Belterület 4641 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
 III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38774/2/2011.05.18

Vezeték jog

köz célú távhővezeték fektetésére és karbantartására a vázrajzon megjelölt nyomvonalon.

jogosult:

név: PÉTÁV PÉCSI TÁVFŰTŐ KFT törzsszám: 11362018

cím : 7623 PÉCS Tűzér utca 18-20

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45678/2/2012.07.13

Vezeték jog

köz célú hálózatra a vázrajzon megjelölt nyomvonalon.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

TULAJDONI LAP VÉGE

Azt tanúsítom, hogy ez a tulajdoni lap

Azt tanúsítom, hogy ez a tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

**Örökségvédelmi határozat**



MINISZTERELNÖKSÉG  
 ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

2018 MÁRC 21.  
 53180002389  
 Dr. Lovász István Jegyző Titkársága

Pécs Megyei Jogú Város  
 Polgármesteri Hivatala  
 Városi Főépítészeti  
 Osztály  
 2018 MÁRC 22.  
 Érkezett:

Iktatószám: ÖNYO/971/1 (2018)  
 Hiv. szám: ÖNYO/932 (2017)  
 Ügyintéző: dr. Csehi Angéla  
 Tel. szám: 06-1-795-3347  
 Melléklet: Jegyzőkönyv helyszíni szemléről

Tárgy: nyilvántartásba vételi határozat – Pécs, Kodály Zoltán utca 20. (hrsz.: 4641) szám alatti - volt Bőrklínika épülete  
 Műemléki azonosító: 30972

Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
 Központi Iktató I.  
 Oktatás dátuma: 2018 MÁRC 29.  
 Iktató sz. szám: 25-287/2018-1/2018  
 Melléklet: Alszórn helye:

**HATÁROZAT**

A Pécs, Kodály Zoltán utca 20. szám alatti 4641 helyrajzi számú ingatlanon lévő volt Bőrklínika épületét 30972 műemléki azonosító számon a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 71. § (1) bekezdés d) pontja szerinti központi, közhiteles hatósági nyilvántartásba

**műemléki értéként nyilvántartásba veszem.**

Jelen határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

Jelen határozat a közléssel végleges és végrehajtható.

Jelen határozat bírósági felülvizsgálata a közléstől számított harminc napon belül kérhető a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól a hatóság elleni kereset indításával. A keresetet a hatósághoz kell benyújtani. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, azonban a felek bármelyikének kérelmére tárgyalást tart. Az ügyfél tárgyalás tartását – főszabály szerint – a keresetlevélben kérheti, ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

**INDOKOLÁS**

Az ÖNYO/932/2 (2017) ügyiratszámom, 2017. augusztus 16. napján kelt végzésével a Pécs, Kodály Zoltán utca 20. szám alatti 4641 helyrajzi számú ingatlanon található volt Bőrklínika épületének műemléki értéként történő nyilvántartásba vétele céljából a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya (a továbbiakban: Nyilvántartási Osztály) – Dr. Tihanyi Miklós 2017. július 17. napján érkezett kezdeményezésére – hivatalból eljárást indított. Az épület örökségi értékeinek megléte és állapota 2017. szeptember 6. napján helyszíni szemrevételezésen megtekintésre és dokumentálására kerültek, az elkészült jegyzőkönyv az értékvizsgálati dokumentáció mellékletének része.

A műemléki értéknek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 71. § (1) bekezdés d) pontja szerinti központi, közhiteles hatósági nyilvántartásba vételét a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III.11.) MvM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. §-ának (2)-(10) bekezdése szerint kell lefolytatni.

A Rendelet 4. §-ának (5) bekezdése szerint a Nyilvántartási Osztály a műemléki érték nyilvántartásba vételéről szóló döntése során az értékvizsgálat eredményét jogszabályon alapuló bizonyítékként veszi figyelembe.

A nyilvántartást vezető hatóság a Rendelet 4. § (3) - (5) bekezdése értelmében az értékvizsgálati dokumentáció, - amennyiben az adatszolgáltatás iránti kérés megtörtént - az ügyben illetékes Kormányhivatal Járási (Kerületi) Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által megküldött adatszolgáltatás, illetve amennyiben a Hatóság a döntés meghozatalához, a tényállás tisztázásához szükségesnek találta, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. § (2) bekezdése értelmében egyéb olyan bizonyítékok figyelembe vételével dönt a műemléki érték nyilvántartásba vételéről, amelyek a tényállás tisztázására alkalmasak.

A Rendelet 4. §-ának (4) bekezdése alapján 2018. március 9. napján, a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Tudományos Osztálya elkészítette a helyszíni szemrevételezésen alapuló értékvizsgálati dokumentációt, mely a következő megállapításokat tette:

A volt Bőrklínika épülete eredetileg csapatkórháznak épült. A kórház korábbi terveinek átdolgozásával a minisztérium a Pécsen 1882-ben létrehozott katonai mérnöki igazgatóságot bízta meg. Az 1883-ban elkészült tervek alapján a kórház építésére a versenytárgyalást 1888-ban tartották meg, melyet a több aradi középületet is kivitelező Ursits Lipót és fia cég nyerte meg. Átadására már a következő évben, 1889-ben sor kerülhetett. 1924-től bőrgyógyászati klinikaként működött. A kórháznak, mint az Osztrák-Magyar Monarchia 19. század végi hadsereg szervezésének és ellátásának emlékét őrző katonai objektumnak jelentős történeti értéke van. Az egykori Lakits, Krajczáros és Mayer Laktanyák közelében felépült csapatkórház egy a belvároshoz közeli, de mégis külvárosi területen létrejött katonai negyed része lett, mára pedig a negyed olyan megmaradt egységét képezi, ahol az épületek és a telek változatlan formában maradt meg. Az egykori csapatkórház fő- és melléképületeit magába foglaló egykori angolpark történeti kertnek ma nem tekinthető, de jelentős zöldterületet jelent a belvárosban. A csapatkórház főépülete a korabeli historizáló katonai és egészségügyi építkezések sorában átlagos építészeti színvonalat képvisel, hasonló kvalitást mutat, mint a műemléki védelem alatt álló pécsi Megyei kórház 136[1791], a győri egykori Frigyes főherceg gyalogsági laktanya 10993[4193] vagy Kecskeméten a volt Erzsébet pót-laktanya 10902[2236] és a Pártos Gyula (Apatin, 1845. augusztus 17. – †Budapest, 1916. december 22.) és Lechner Ödön (1845. augusztus 27. – †Pest, 1914. június 10.) tervezte volt Rudolf laktanya 10663[2235]. Építészeti értékét növeli, hogy külső homlokzatai átalakítás nélkül maradtak fenn. Az építéskori ablakok nagy része is megőrződött. A kórház egyes szintjeinek eredeti térszerkezete nagyrészt megmaradt, más része jelentős átalakításon esett át, de korábbi térszerkezetük felismerhető. Az ajtók és padlóburkolatok az eredeti állapotban megmaradt részeken láthatók építéskori formájukban. A fentiek alapján a pécsi egykori csapatkórház (később Bőrklínika) főépületének nyilvántartott műemléki értéként történő nyilvántartásba vétele, majd

műemlékké nyilvánítása történeti, helytörténeti valamint Pécs historizáló épületeinek sorában elfoglalt jellegzetes szerepe miatt indokolt.

Az eljárás során beszerezett bizonyítékok alapján megállapítottam, hogy a műemléki értéként történő nyilvántartásba vétel jogszabályi feltételei fennállnak, az épület koránál, művészi kialakításánál, helytörténeti jelentőségénél, valamint a kor katonai építkezései sorában elfoglalt jellegzetes szerepénél fogva hazánk múltja és a magyar nemzet, a helyi közösség hovatartozástudata szempontjából országos jelentőségű történeti, építészeti és iparművészeti emlék alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt.

Míndezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A fellebbezést a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 75/C. §-a és az Ákr. 116. § (4) bekezdés a) pontja zárja ki.

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján az ügyfél – az önálló fellebbezéssel nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.

A keresetlevél benyújtásának helyéről és határidejéről a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése rendelkezik, amely értelmében a keresetlevelet a határozat közlésétől számított 30 napon belül a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címezve, de a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályán kell benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni. A Kp. 77. § (1)-(2) bekezdése értelmében, ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, azonban a felek bármelyikének kérelmére tárgyalást tart. Az ügyfél tárgyalás tartását – főszabály szerint – a keresetlevélben kérheti, ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A nyilvántartást vezető hatóság hatásköre és illetékessége a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII.28.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés c) pontján alapul.

A hatáskör gyakorlója a nyilvántartást vezető hatóságként Lázár János, a Miniszterelnökséget vezető miniszter, akinek nevében a Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2014. (VII.23.) MvM utasítás 1. melléklet 79. § d) pontja és a 2. függelék 9.5.7. pontja alapján az Örökségvédelmi Hatósági Főosztály vezetője gyakorolja a kiadmányozási jogkört.

Budapest, 2018. március 14.



*János Lázár*  
 Dr. Buzinkay Péter  
 főosztályvezető

1014 Budapest, Tancsics M. u. 1., Postacím: 1357 Budapest, Pf. 6  
 telefonszám: +36 -1-896-7778, e-mail cím: nyi@me.gov.hu

**MELLÉKLETEK****Jegyzőkönyv:****MINISZTERELNÖKSÉG  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY**

Ikt. sz.: / - / (2017)  
Eljáró szakértő: Dr. Gere László  
Tel.: 30/9948155  
E-mail: laszlo.gere@me.gov.hu

Tárgy: műemléki értéként történő nyilvántartásba vételi ügyében megtartott helyszíni szemléről: Pécs Kodály Zoltán utca 20. – volt bőrklinika  
Műemléki törzsszám [azonosító]:

**JEGYZŐKÖNYV****HELYSZÍNI SZEMLÉRŐL**

Készült 2017. szeptember 6. napján Pécs város 4641 helyrajzi számú ingatlan (Kodály Zoltán u. 20. – volt bőrklinika) műemléki értéként történő nyilvántartásba vételi ügyében megtartott helyszíni szemléről.

**Jelen vannak**

a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya (a továbbiakban: Nyilvántartási Osztály) részéről:

*Dr. Gere László* ..... (név, munkakör)  
*(Miniatúr Előkezelő - Kutatási Osztály)* ..... (név, munkakör)  
..... (név, munkakör)

a helyszíni Tulajdonosa/eljárásban részt vevő egyéb Ügyfelek/Ügyfelek képviselői:

*Gáspár Róbert tulajdonos képviselőben* ..... (név, részvétel jogcíme)  
..... (név, részvétel jogcíme)  
..... (név, részvétel jogcíme)  
..... (név, részvétel jogcíme)

Más hatóság/egyéb szerv részéről:

..... (név, hatóság/egyéb szerv neve, munkakör)



MINISZTERELNÖKSÉG  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY

..... (név, hatóság/egyb. szerv neve, munkakör)

Az eljáró szakértő megállapítja, hogy a helyszín tulajdonosa és a megjelentek személyazonossága megállapítást nyert.

Az eljáró szakértő figyelmeztette a jelenlévőket a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényben (a továbbiakban: Ket.) meghatározott jogaikra és kötelességeikre.

A Ket. 39. § (1) bekezdése alapján a hatóság a szemle lefolytatásáról jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyv egy példányát a hatóság az ügyfélnek a helyszínen átadja, vagy azt az ügyfél részére az ellenőrzés befejezésétől számított öt napon belül megküldi.

A helyszíni szemlét a Ket. 56-57/B. §-aiban foglaltaknak megfelelően szükséges lefolytatni.

A Ket. 57/A. § (1) bekezdése szerint szemlét (...) munkanapon 8 és 20 óra között lehet végezni. A szemlét úgy kell végezni, hogy az a szemletárgy birtokosának munkáját, a rendeltetésszerű tevékenységet lehetőleg ne akadályozza.

A Ket. 57/A. § (4) bekezdése alapján a szemle során a szemlét végző személy a hatásköre gyakorlásának keretei között a megfigyelni kívánt területre, építménybe és egyéb létesítménybe beléphet, ott a szemle tárgyával összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, a szemletárgy birtokosától és a szemle helyszínén tartózkodó bármely más személytől felvilágosítást kérhet, a helyszínről, folyamatokról fényképet vagy kép- és hangfelvételt készíthet, mintavételt eszközölhet, továbbá egyéb bizonyítást folytathat le.

A Ket. 57/B. § (3) bekezdése szerint a szemle megtartását vagy eredményes lefolytatását akadályozó személy eljárási bírsággal sújtható.

Az eljáró ügyintéző felhívására a helyszín tulajdonosa lehetővé tette a helyszín megvizsgálását.

A helyszíni szemlén az alábbiak megállapítására került sor:

*A felgúrt hely két magmunkában lévő épület. Az egyik épület az új - magának készült, az új épület magamunkában állt. A felgúrt magamunkában állt, a másik magamunkában állt. A felgúrt magamunkában állt, a másik magamunkában állt. A felgúrt magamunkában állt, a másik magamunkában állt.*

A jegyzőkönyvet elolvasás után, mint akaratommal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtam.

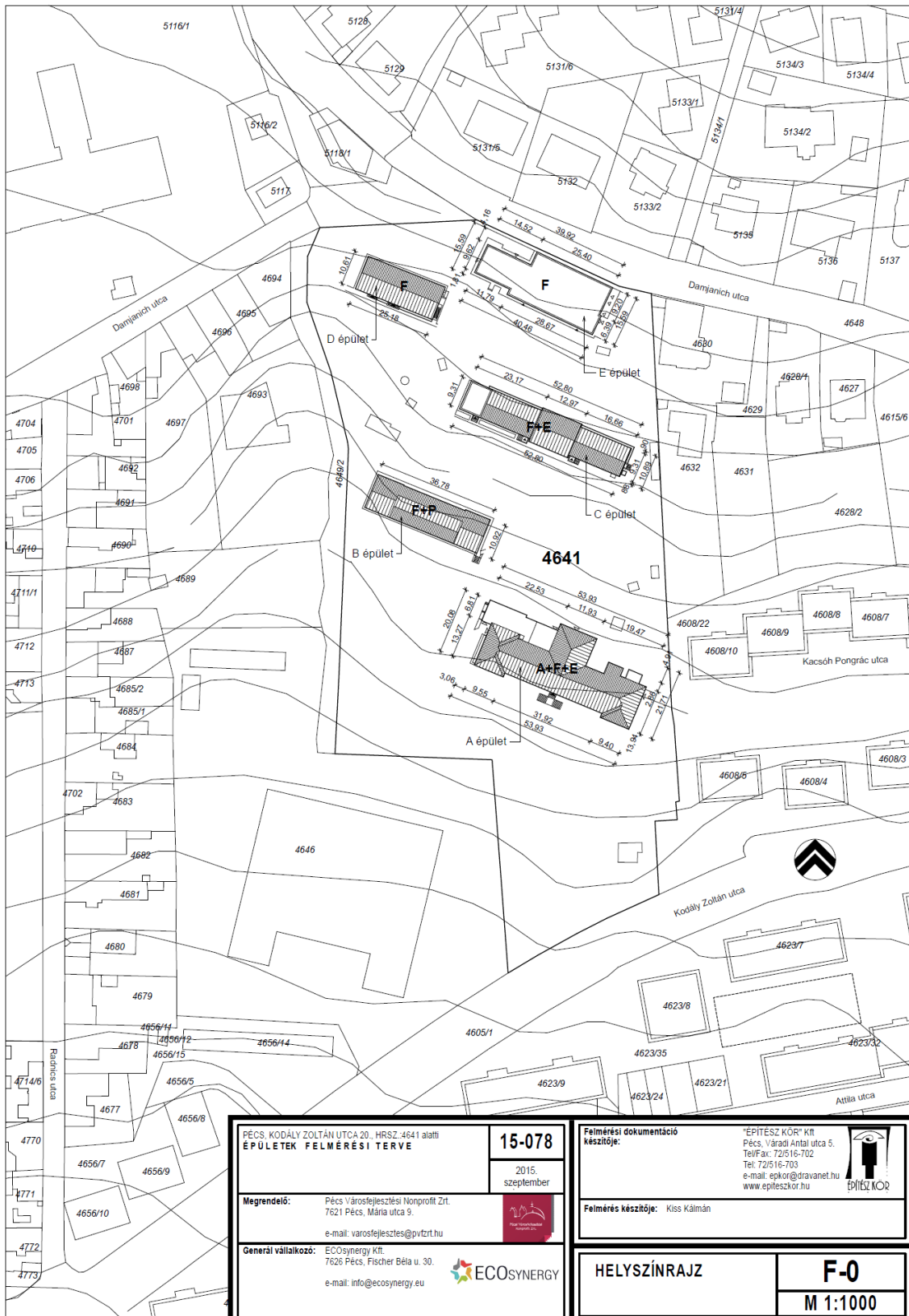
Aláírások:

Helyszín tulajdonosa/Eljárásban részt vevő egyéb Ügyfelek:  
Szakértő(k):.....

tel: 7113 Budapest, Debreceni u. 3., telefonsz.: 7257 7066, 62 9  
e-mail: oroksegvedelmi@otviga.hu, www.otviga.hu

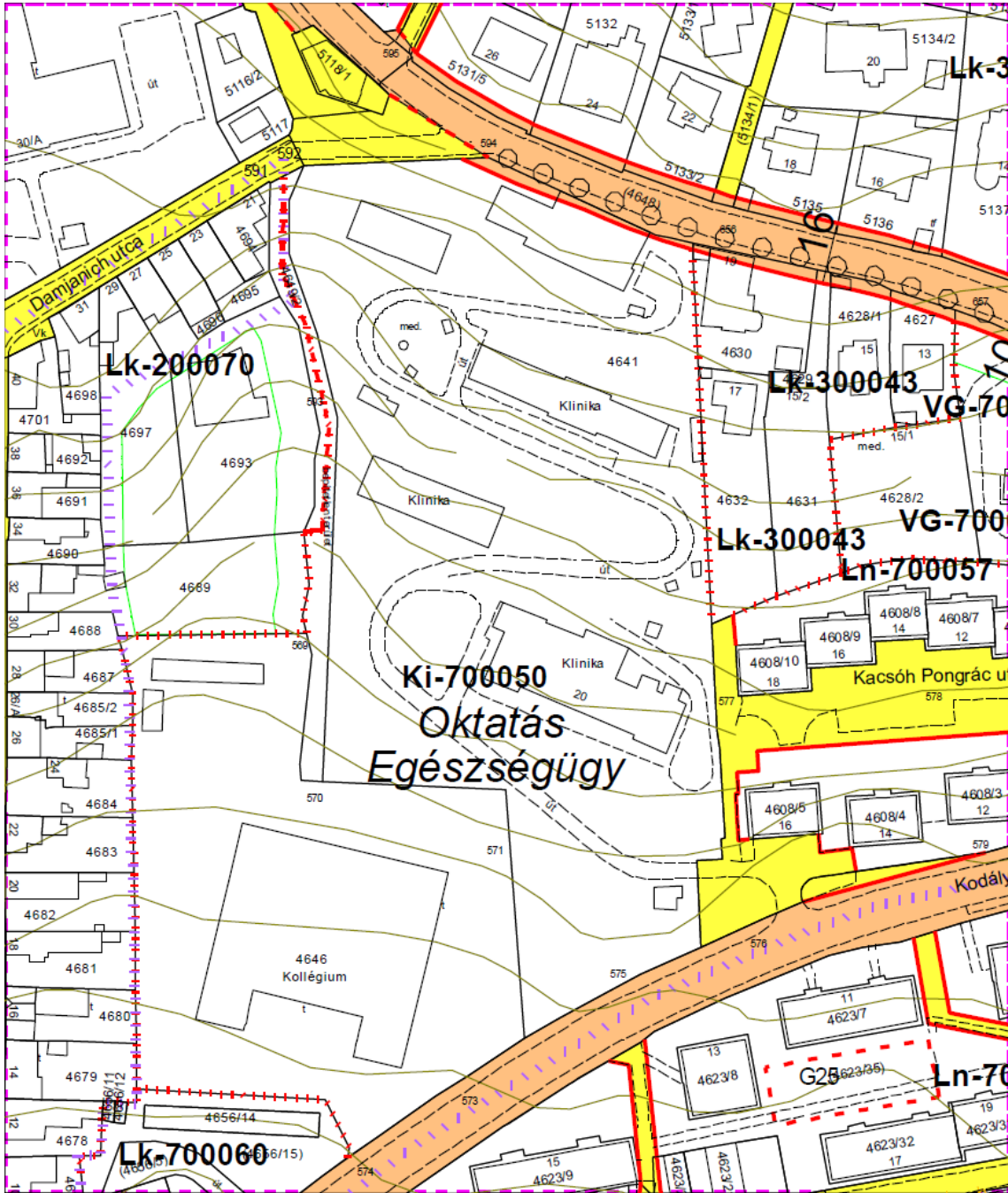


**Helyszínrajz**



PÉCS, KODÁLY ZOLTÁN UTCA 20. HRSZ: 4641 alatti <b>ÉPÜLETEK FELMÉRÉSI TERVE</b>		<b>15-078</b> 2015. szeptember	"ÉPÍTÉSZ KÖR" Kft Pécs, Váradi Antal utca 5. Tel/Fax: 72/516-702 Tel: 72/516-703 e-mail: epkor@dravanet.hu www.epiteszkor.hu 
Megrendelő: Pécs Városfejlesztési Nonprofit Zrt. 7621 Pécs, Mária utca 9. e-mail: varosfejlesztes@pvzrt.hu	Felmérés készítője: Kiss Kálmán		<b>HELYSZÍNRAJZ</b>
Generál vállalkozó: ECOSYNERGY Kft. 7626 Pécs, Fischer Béla u. 30. e-mail: info@ecosynergy.eu 	<b>F-0</b> <b>M 1:1000</b>		

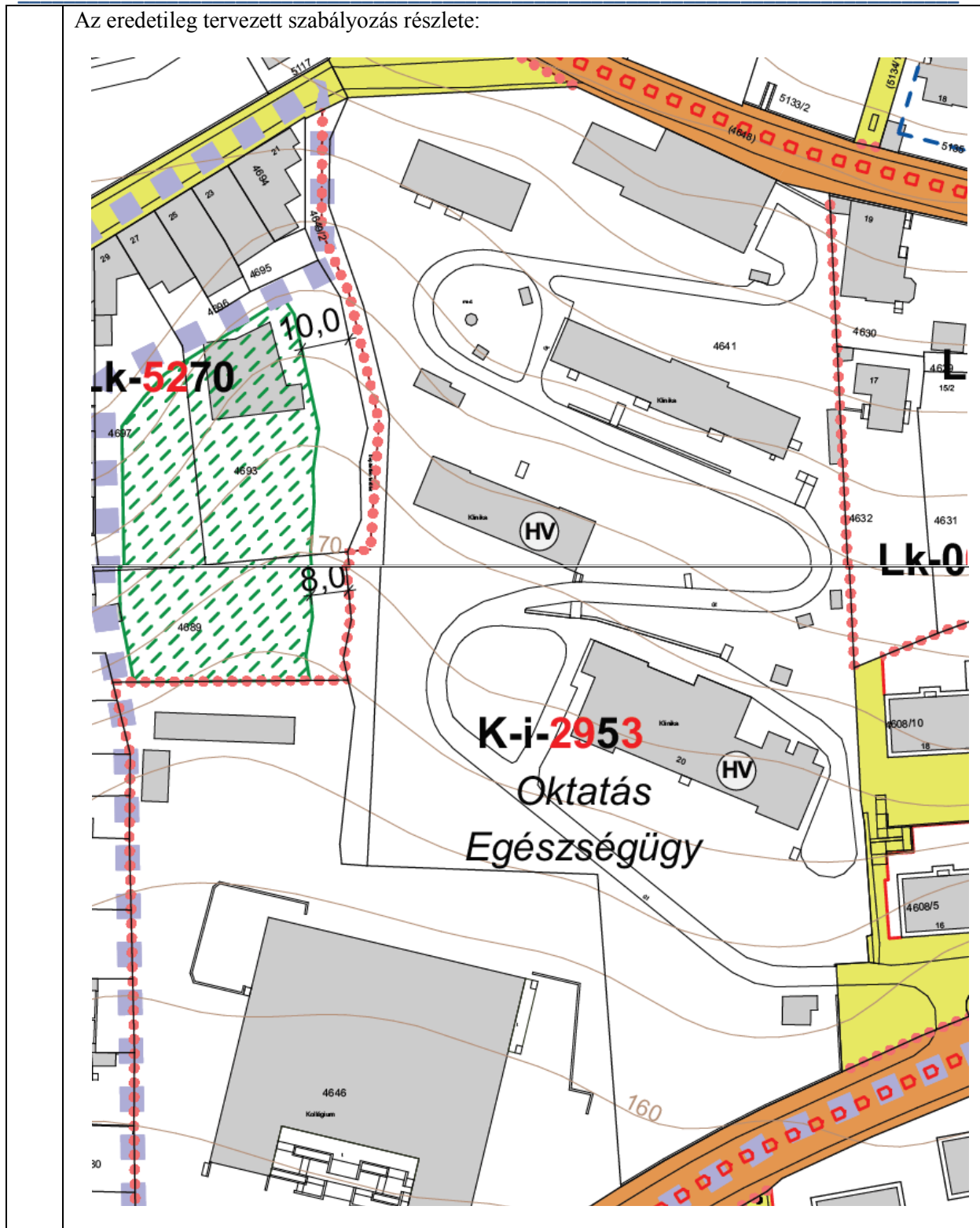
**Jelenlegi Szabályozási tervlap**



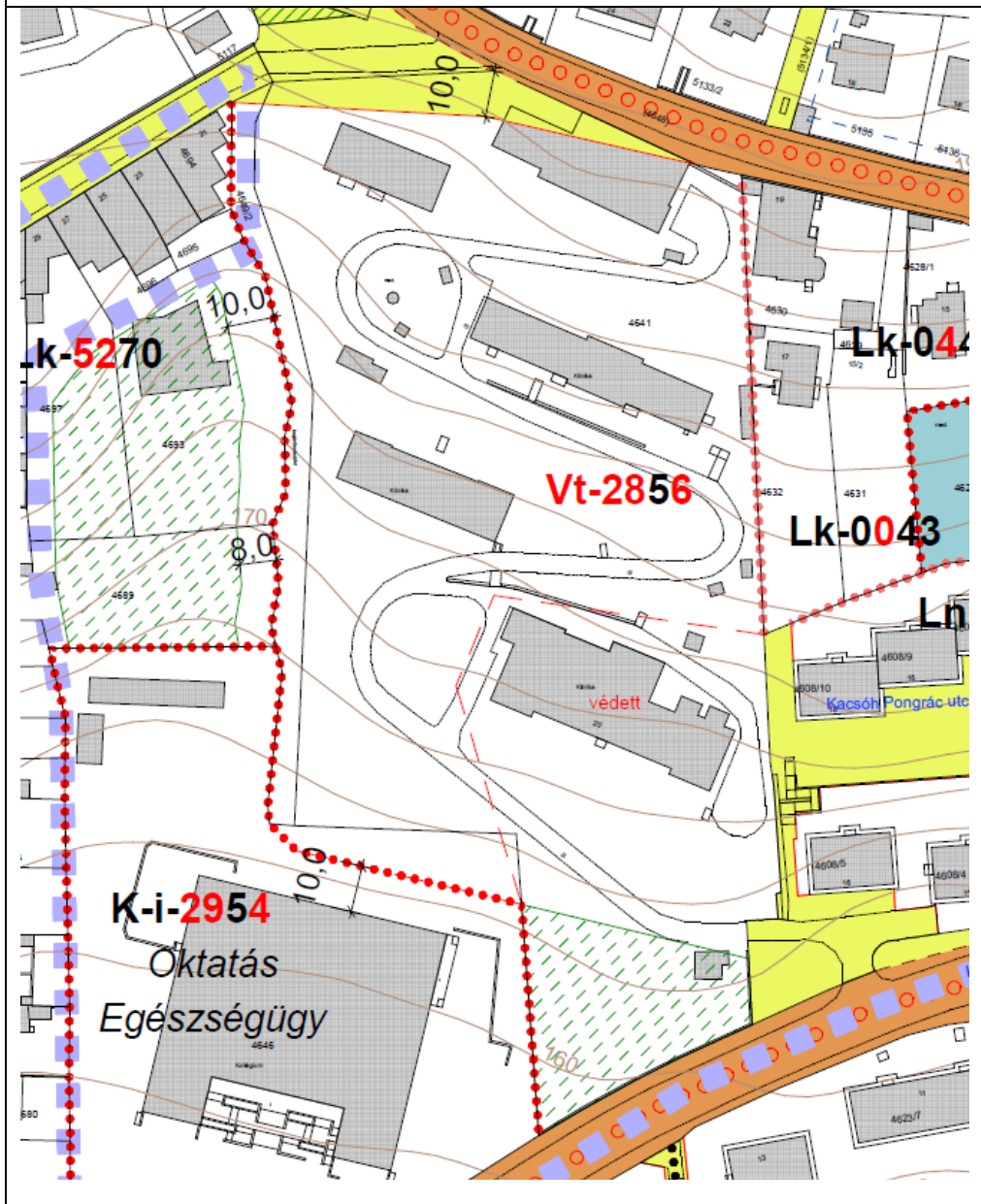
**Tervezett PÉSZ módosítás**

<b>1.</b>	Kérelmező:	Hivatalból
	Helyszín:	Kodály Zoltán utca 4641 hrsz (egykori bőrklinika)
	Kérelem tárgya:	Az egykori bőrklinika területére vonatkozó övezeti előírások felülvizsgálata lakóházak építése céljából.
	A módosítás leírása	<p>A klinika területe önálló övezetbe kerül, ennek megfelelően változik a telket határoló övezeti határ a Ny-i és a D-i oldalon. A Ny-i oldalon lévő közműsáv és a kollégium nem használt hátsó kertjének egy része az értékesítésre kerülő telekhez csatolódik. A telek északi oldalán változik a közterület-szabályozás, amely lehetővé teszi a telek közútkapcsolatának kialakítását. A telek Kodály Zoltán utcai frontja vagy be nem építhető telekrészként a telekhez fog tartozni, vagy közpark, közterület lesz belőle. Új övezeti jel:</p> <p>Vt: településképi vegyes építési rendeltetés                  2: szabadonálló beépítés                  8: min 2500 m2 telekméret                  5:40%-os beépíthetőség, 45%-os zöldfelület                  6: 15 m-es épületmagasság</p>

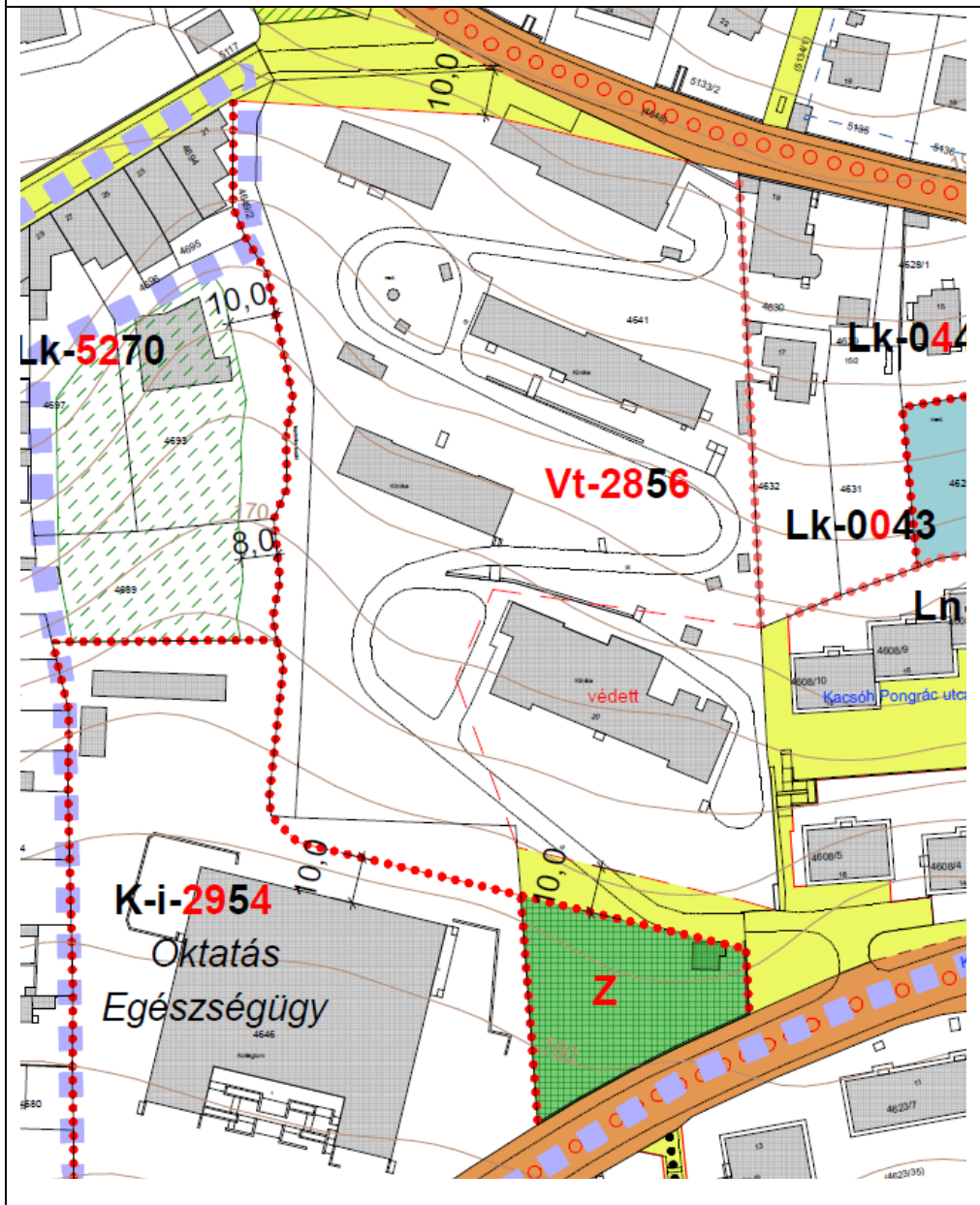
Az eredetileg tervezett szabályozás részlete:



I. változat a javasolt módosításra



2. változat a javasolt módosításra



**Fotók**



**Fotók**



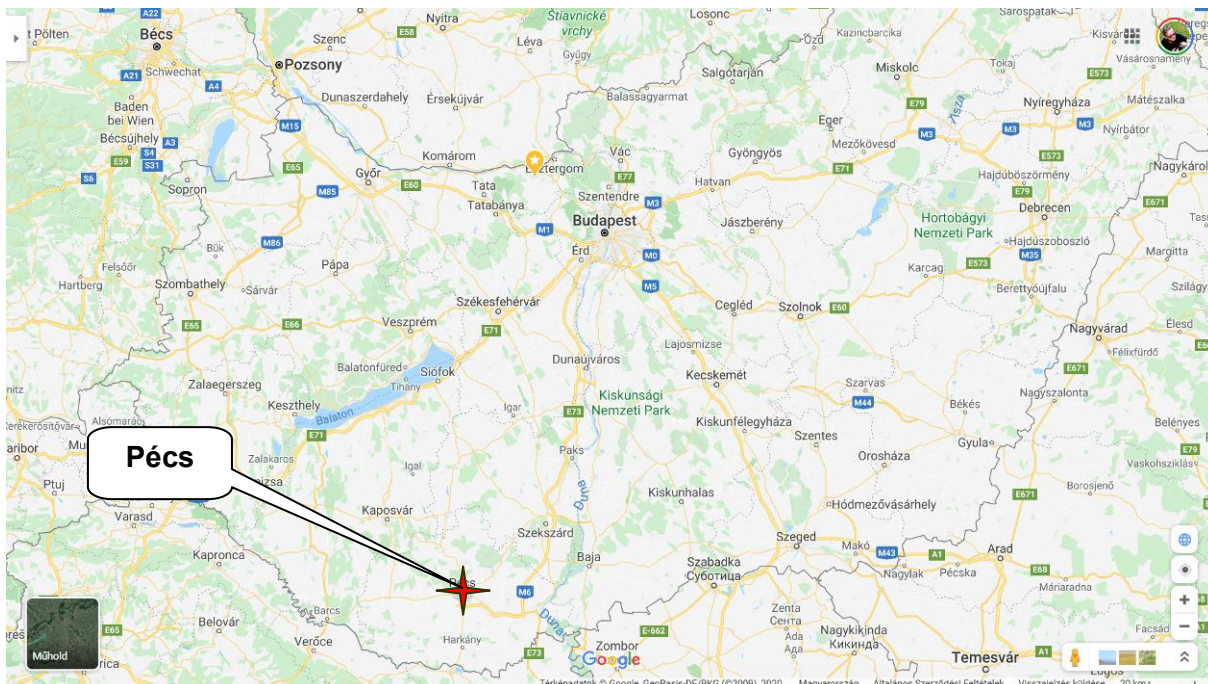


**Fotók**



**Térképek**

**Településtérkép**



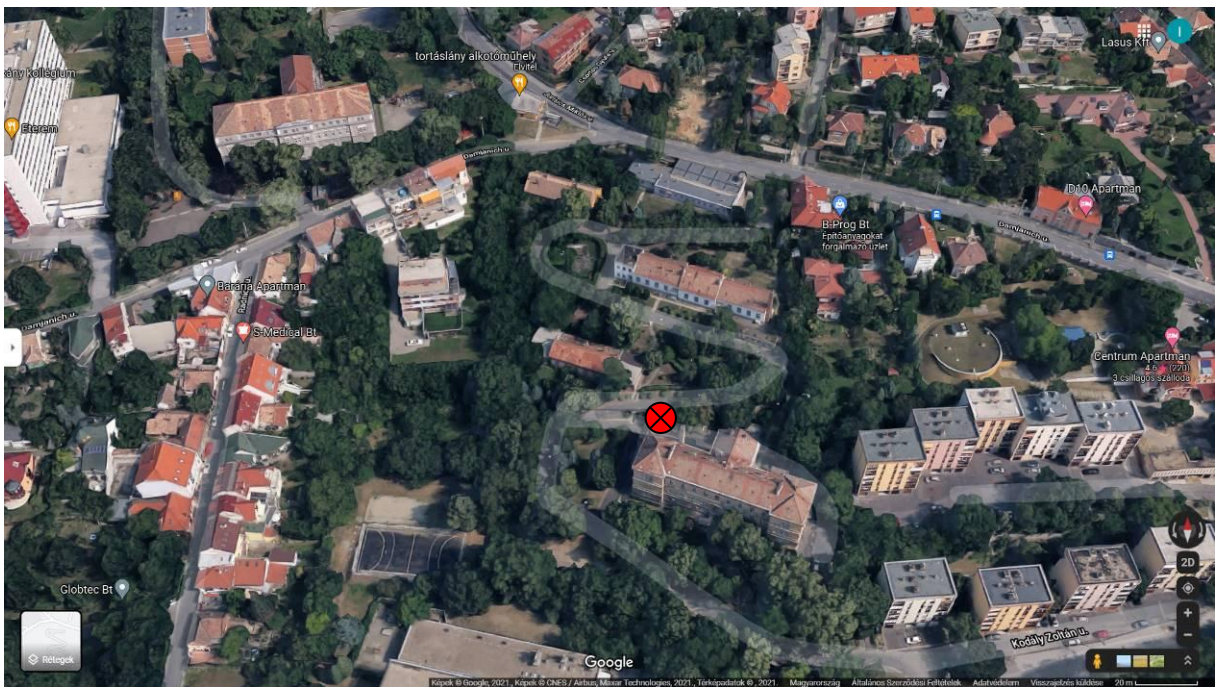
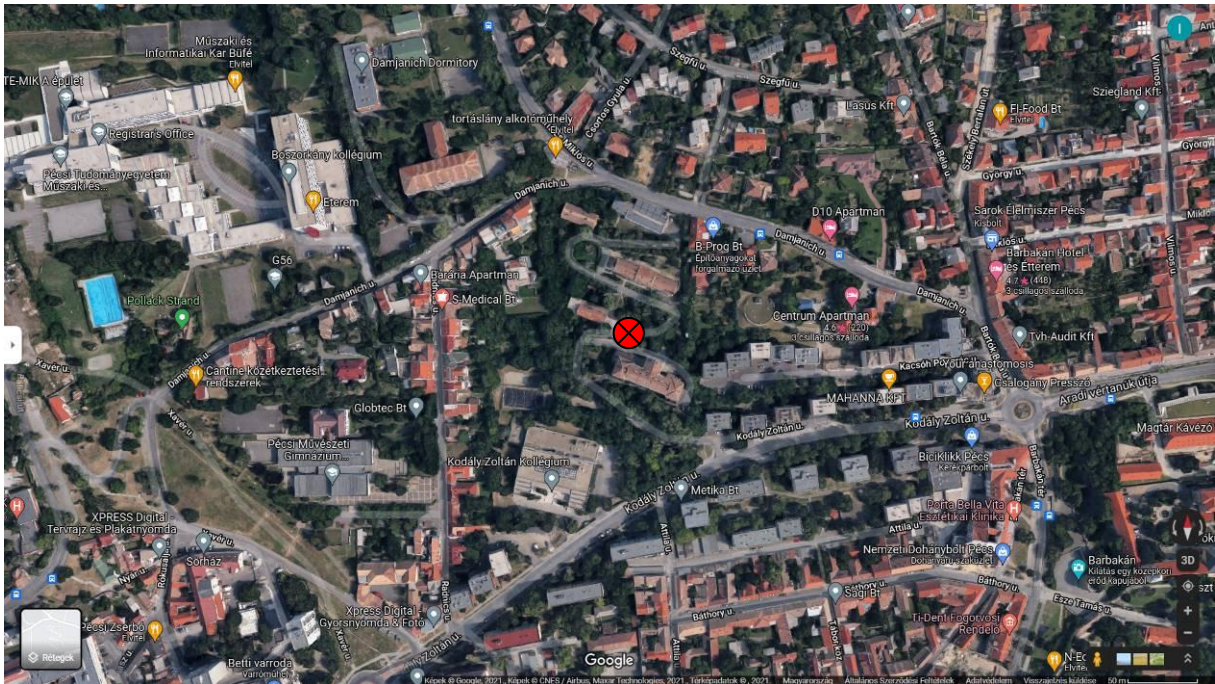
**Pécs elhelyezkedése Magyarországon**



**Az ingatlan elhelyezkedése Pécsen**

**Térképek**

**Műholdkép**



**Összehasonlító adatok**

**ingatlan.com**

Vető Benjám  
 In-Management Ingatlan-  
 üzemeltető Kft.



**+36 1 576 1011**



Pécs, Király utca

**Eladó egyéb iroda**

Ár	Alapterület
349 millió Ft	1365 m <sup>2</sup>

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>nincs megadva</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>nincs megadva</b>
Épület szintjei	<b>nincs megadva</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Üzemeltetési díj	<b>nincs megadva</b>		

Pécs egyik LEGFREKVENTÁLTABB helyén IRODAHÁZ, üzlethelyiségekkel ELADÓ!

Pécs belvárosában a főtérrre vezető Király utca és a Nagyflórián utca kereszteződésében, található irodaház kiváló kommunális és infrastrukturális adottságokkal megvásárolható!

Az ingatlan egy része korábban bankfiókként működött, így kiszolgálóhelyiségei több különböző üzlethelyiségként is funkcionálhatnak. Az emeleten található irodák számos lehetőséget biztosítanak különböző méretekben, akár vezetői iroda, akár tárgyalói szerepköröket ellátva. Az irodák ablakai az utca felé tájoltak. Minden szinten van vizesblokk és teakonyha.

Az épületben a padló kerámialapokkal, parkettával és szőnyegpadlóval burkolt jelenleg, a falak

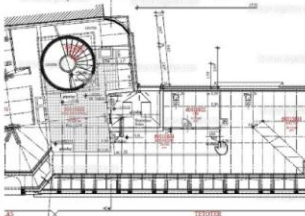
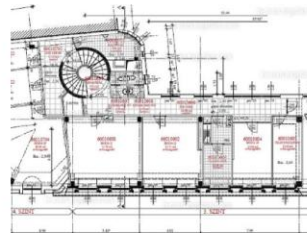
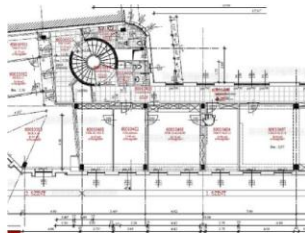
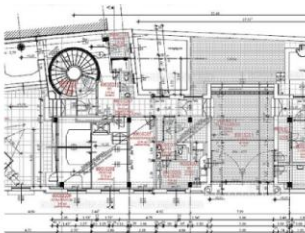
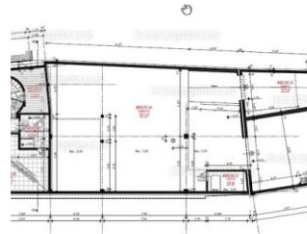
festettek, a vizes helyiségekben csempeburkolattal kiegészítve.

Az ingatlan fűtése gázkazánról történik, a hőleadók lapradiátorok. Az üzlet klimatizált.

Az épülethez tartozik 4 db. felszíni és 10 db. mélygarázsban található parkolóhely.

Eladási ár: 349 M Ft. + ÁFA

Érdeklődése vagy bármilyen kérdése esetén kérjük keresse bizalommal Vető Benjámint kollégánkat a fenti elérhetőségen!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/31396888>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Pécs, Megye utca

**Eladó egyéb iroda**

Ár 250 millió Ft	Alapterület 1300 m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------------------

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>1950 és 1980 között</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>udvari beálló - benne van az árban</b>
Épület szintjei	<b>4</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>nincs megadva</b>	Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Üzemeltetési díj	<b>nincs megadva</b>		

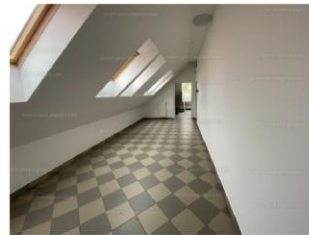
Pécs abszolút belvárosában, forgalomcsillapított övezetben eladóvá vált egy négyszintes, hatalmas terekkel és sok helyiséggel bíró ingatlan.

A több mint 1000 m<sup>2</sup>-es telken helyet foglaló, négy szintből álló, közel 1500 m<sup>2</sup>-es hasznos lakóterülettel rendelkező, jelen pillanatban intézményként és irodaként funkcionáló épület tetőtere 2011-ben került beépítésre, felső két szintje igen jó állapotú, alsó két szintjén esedékes a felújítás. Számos hasznosítási lehetőség rejlik benne, akár panzió/diákotthon, apartmanház, iroda vagy iskola komplexum, akár lakóingatlanok kialakítására is kiválóan alkalmas.

Belső udvarában jelenleg 7 személygépkocsi férőhely található, kisebb kertészkedést követően akár 10 autó részére is kényelmesen parkolható.

Az ingatlan összközműves és nyár közepétől birtokba vehető.

Rendkívül jó ár-érték arányú lehetőség, ne hagyja ki!





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32180897>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.





Pécs, Rákóczi út 19.

**Eladó egyéb iroda**

Ár	Alapterület
1,60 milliárd Ft	4919 m <sup>2</sup>

Ingatlan állapota	<b>jó állapotú</b>	Akadálymentesített	<b>nincs megadva</b>
Építés éve	<b>1981 és 2000 között</b>	Tetőtér	<b>nincs megadva</b>
Emelet	<b>nincs megadva</b>	Parkolás	<b>udvari beálló</b>
Épület szintjei	<b>6</b>	Napelem	<b>nincs megadva</b>
Légkondicionáló	<b>van</b>	Energiatanúsítvány	<b>nincs megadva</b>
Üzemeltetési díj	<b>nincs megadva</b>		

**ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY**

Alulírott, Carion Ingatlan Befektetési Alap „megszűnési eljárás alatt” (székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 25.; adószám: 18116021-2-41; MNB nyilvántartási száma: 1222-01; a továbbiakban: „Alap”; törvényes képviseletében eljár a CARION Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 25.; cégjegyzékszám: 01-10-044996; képviselik: Rudas Gábor és Bálint Péter Csaba együttes cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tagok; a továbbiakban: „Alapkezelő”, mint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban: „Kbftv.”). 75. § (3) bekezdése alapján megszűnési eljárás alatt álló befektetési alap árverési hirdetményt

(a továbbiakban: „Hirdetmény”) tesz közzé:

Az Alapkezelő kijelenti, hogy az Alap a fent meghatározottakra tekintettel nyilvános árverésen kívánja értékesíteni az alábbi, kizárólagos tulajdonában álló ingatlanokat:

(1) 1222 Budapest, Nagytétényi út 37-45. (hrsz: 232002/18/A/1-3 és 232002/27) alatt található stúdióépület és rendezvényközpont (a továbbiakban: „Ingatlan 1”)

(2) a 3525 Tiszaújváros, Bethlen Gábor u. 5. (hrsz: 982/5/A/2) alatt található üzletház (a továbbiakban: „Ingatlan 2”);

(3) a 3530 Miskolc, Mindszent tér 3. (hrsz: 6942/1) alatt található kereskedelmi ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan 3”);

(4) a 7621 Pécs, Dischka Győző u. 3-9. – Rákóczi út 19. (hrsz: 18559/2 kijelölt része) alatt található irodaház (a továbbiakban: „Ingatlan 4” a továbbiakban Ingatlan 1, Ingatlan 2, Ingatlan 3 és Ingatlan 4 együttesen: „Ingatlanok”).

Az Alapkezelő kijelenti, hogy jelen Hirdetmény közzétételéig létrehozott egy – a projekt dokumentumokat és az Ingatlanokra vonatkozó aktuális ingatlanértékeléseket is tartalmazó - virtuális digitális adatszobát (a továbbiakban: „Adatszoba”) annak érdekében, hogy a potenciális pályázók az értékesítését megelőzően elvégezhesék az Ingatlanok jogi-/pénzügyi-/műszaki átvilágítását, azzal, hogy az Adatszobához való hozzáférés ingyenes, de a hozzáférés az adatszoba szabályzat elfogadásához és az annak részét képező titoktartási nyilatkozat megtételéhez kötött.

Az Alapkezelő előadja, hogy a nyilvános árverés időpontja 2022. szeptember 1. 14:00 óra, az árverés helyszíne az Alapkezelő 1023 Budapest, Bécsi út 25. szám alatt található székhelye. Az Alapkezelő az árverést árverési szolgáltató igénybevétele nélkül, személyes megjelenéssel bonyolítja le azzal, hogy egy esetleges pandémiás helyzetben az Alapkezelő az online árverés lehetőségét is képes biztosítani. Az Alapkezelő tájékoztatja a pályázókat, hogy az árverésen az Alap befektetői megfigyelőként és ajánlattevőként is részt vehetnek.

Az árverésen pályázóként/ajánlattevőként az vehet részt és vételi ajánlatot érvényesen az tehet, aki 2022. augusztus 25. napig az adott Ingatlan kikiáltási ára 1%-ának (egy százalékának) megfelelő összegű árverési díjat banki átutalás útján megfizet az Alap Unicredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett, HU10 1091 8001 0000 000 számlaszámára. A nyertes ajánlattevő által befizetett árverési díj az Ingatlanok vételárába beszámít. Az árverési biztosíték megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Alap számláján az jóváírásra került. Az árverésen érvényes – azaz az Alapkezelő által elfogadott – ajánlatot nem tevő vevőknek az általuk befizetett árverési díjat az Alapkezelő az árverés befejezését követő 5 (öt) napon belül automatikusan visszautalja arra a számlaszámra, amelyről a befizetés történt.

Az Ingatlanok kikiáltási ára az Alap ingatlanértékelője által meghatározott ár, melynek konkrét összege az Adatszobába feltöltött dokumentumok között található. Amennyiben a kikiáltási áron nem érkezik licit, az árverésen az Alapkezelő árlejtést alkalmazhat, mielőtt az árverést sikertelennek nyilvánítja. Az árverés során tett vételi ajánlat nem vonható vissza.

Az adott Ingatlanra vonatkozóan legjobb ajánlatot tevő vevő az ingatlan adásvételi szerződést az Alappal legkésőbb az árverést követő 30 (harminc) napon belül köteles megkötni. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének meghiúsulásáért a vevő felelős, úgy az árverési díjnak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér fizetésére köteles (a már megfizetett árverési díj meghiúsulási kötbér jogcímén az Alapot illeti).

Az adott Ingatlan árverési biztosítékon felüli vételár-része átutalással fizetendő meg legkésőbb a szerződés megkötését követő 60 (hatvan) napon belül az Alap Unicredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett, az Alapkezelő által később kijelölendő számlaszámára. A pályázók tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Alap számláján jóváírásra került.

Az Alapkezelő kijelenti, hogy jelen Hirdetményt az alábbi internetes portálokon tette közzé:

- (a)
- (b)
- (c) [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com)
- (d)
- (e)
- (f)

Az Alapkezelő kijelenti továbbá, hogy a közzététel napját követően, 2022. augusztus 25. napjáig a jelen Hirdetményt a fent felsorolt internetes portálokon kéthetente ismételten közzéteszi.

Az Alapkezelő tájékoztatja a potenciális pályázókat/ajánlattevőket, hogy az árveréssel kapcsolatos további kérdéseiket az Alapkezelő képviseletében eljáró Dr. Kovács Attila Csaba úrnak írásban a e-mail címen, vagy telefonon minden hétköznap 10.00-tól 16.00 óráig a +-os számon tehetik fel.

Kelt Budapesten, 2022. július 19. napján

---

Carion Ingatlan Befektetési Alap „megszűnési eljárás alatt”

törvényes képviseletében eljár a CARION Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő

Részvénytársaság

képviseleik: Rudas Gábor és Bálint Péter Csaba együttesen

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32351702>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**ingatlan.com**

 Tóth Renáta Kitti  
 RED DOT Ingatlaniroda

**+36 30 470 9040**


Pécs, Árnyas liget

**Eladó vegyes (lakó- és kereskedelmi) terület**

Ár	Telekterület
245 millió Ft	9283 m <sup>2</sup>

 Kilátás **panorámás**

 Gáz **utcában**

 Villany **utcában**

 Csatorna **utcában**

 Víz **utcában**
**BEFEKTETŐK FIGYELEM!**

Valósítsa meg terveit madárcsicsergős zöldövezetben!

Pécs dinamikusan fejlődő, belterületi, déli részén könnyen megközelíthető fejlesztési terület eladó!

 alapterület: 9283 m<sup>2</sup>

A város rendezési terve szerint a terület VT-711764 (településközponti vegyes zóna) besorolású, mely az alábbiakat jelenti:

- maximális beépíthetősége: 50%
- minimális zöldfelület: 35%
- beépítési mód: szabadonálló-telepszerű
- építménymagasság: 6-10 méter

Az ingatlan alkalmas lakóépületek, társasházak, irodaházak, kereskedelmi egységek (stb) létesítésére is.

A telek víz-, csatorna-, gáz-, villany- és távhővel(!) való ellátása a környező két utcáról könnyedén

megoldható, talajmechanikai szakvélemény is megtekinthető (előre egyeztetett időpontban)

Nettó összszintterület és lakás darabszám nincs maximalizálva, lakások esetében a mennyiséget a zöldfelületi arány és az építmény magasság figyelembevételével lehet meghatározni, további irányadó a kialakítandó parkolóhelyek száma, valamint a maximális beépítettségi arány.

A közelben (1-2 perc könnyed sétányira) élelmiszerbolt, orvosi rendelő, gyógyszertár, buszmegálló, bevásárló központ, kórház, gyorsétterem (McDonald's) is megtalálhatók.

A terület hasznosítására már készültek koncepciótervek, ezeket a fotók között tekinthetik meg, valamint kérésre további dokumentációs anyagot tudunk az érdeklődők rendelkezésére bocsátani.

Az egyik koncepcióterv anyaga a Youtube csatornán is megtekinthető:

Kérdéseivel, időpont egyeztetéssel kapcsolatban keressen bizalommal bármikor!

Irányár: 245.000.000 Ft (+ÁFA)

Tóth Renáta Kitti  
 RED DOT Ingatlaniroda





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32993021>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**ingatlan.com**

 INGA Ingatlaniroda  
 INGA.hu Ingatlaniroda

**+36 30 852 4696**


Pécs, Siklósi út

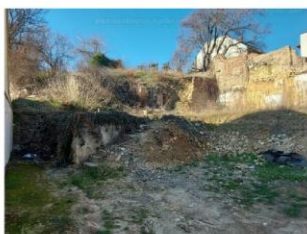
**Eladó lakóövezeti telek**

Ár	Telekterület
450 millió Ft	15600 m <sup>2</sup>

Beépíthetőség	<b>60%</b>	Víz	<b>telken belül</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>telken belül</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>telken belül</b>
Villany	<b>telken belül</b>		

 Pécssett Siklósi uton eladó  
 1,5 Ha panorámás, összközműves telek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32364433>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Pécs, Belváros

**Eladó lakóvezetési telek**

Ár	Telekterület
69 millió Ft	1350 m <sup>2</sup>

Beépíthetőség	<b>80%</b>	Víz	<b>van</b>
Szintterületi mutató	<b>nincs megadva</b>	Gáz	<b>van</b>
Bruttó szintterület	<b>nincs megadva</b>	Csatorna	<b>van</b>
Villany	<b>van</b>		

Pécs, Belváros-Tettye határán kínálok megvételre egy társasház építésére is alkalmas telket.

Beépíthetőség besorolása Lk-200043.

További előnye a telek mögötti természetvédelmi terület, így biztosítva a nyugodt, természetközeli élményt a belvárosban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32681505>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.