



# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

KÉSZÜLT  
SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI  
HIVATALA  
9700 SZOMBATHELY KOSSUTH L. U. 1-3  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLANOK CÍME:  
9700 SZOMBATHELY  
HRSZ.:14940/1  
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2024-02-21

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI .....	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	5
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....	
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....	5
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	5
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	6
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE .....	8
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	8
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	9
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	9
12. ÉRTÉKELÉS .....	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	10
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	11
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	12

## MELLÉKLETEK

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÖVEZETI BESOROLÁS
- SZÁMÍTÁSOK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	14940/1
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Kiss Ferenc Schreiner Zoltán Károly Schreiner Orsolya Mária Dezsőné Venczli Julianna Taródi Barbara Taródi Máté
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>1580</b> m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	<b>1580</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek az utcában
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
<b>ÉRTÉKEKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	aktualizálás
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2024.02.21
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Hrsz:14940/1 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlanok kereken:**

**Mindösszesen:**

**10 812 000 Ft.**

**Azaz Tízmillió-nyolcszáztizenkétezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértelö OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezetö

Szombathely, 2024.02.21

.....  
***Divós Katalin***

vagyoneértelö

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
***Heckenast István***

ügyvezetö

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely Hrsz.:14940/1 ingatlanok – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Az önkormányzati térkép szerint.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 14940/1 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLANOK HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan kivett beépítetlen terület. Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2023.03.16-én** a tárgyi ingatlanokon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlanok környezetét, továbbá az ingatlanok állapotát, és fényképeket készítettünk.

### Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlanok tulajdoni lapjait, szabályozási terveit és övezeti besorolásait.

## 7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐIK

### Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

1/1

### Általános leírása

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

#### Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családi házas lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Táplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb. 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Ország: Magyarország, Régió: Nyugat-Dunántúl, Megye: Vas, Kistérség: Szombathelyi  
Rang: megyeszékhely

Megyei jogú város, Polgármester Dr. Nemény András

Irányítószám 9700 Körzethívószám 94

Népesség Teljes népesség 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km<sup>2</sup>.

Közművesítettségük: közművek jelenleg nincsenek

## Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

### A telkek leírása

Telekméret	1 580 m <sup>2</sup>
A telkek alakja:	szabályos
Domborzat:	sík
Növényzet:	jelenleg nincs
Beépítettség:	-
Kerítés:	nincs
Közművek:	nincs
Telkek előtti út:	föld út

<b>Állapot jellemzők</b>	
Műszaki állapot	normál
Megfelelőség, összbnyomás:	megfelelő
Funkció	beépítetlen terület

### **Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: utcán
- Ivóvízellátás: utcán
- Földgázellátás: utcán
- Csatorna: utcán

#### Közlekedés:

Az ingatlan gyalogosan megközelíthető.

#### Alapfokú ellátás:

A szomszédos területen megfelelő.

### **Használati adatok az összbnyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: nincs kialakítva
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gyalogosan lehetséges

### **Környezeti károk**

A vizsgált ingatlanok területén átlagos a légszennyezés környezeti károk nem tapasztalhatóak.

## Hasznosítási javaslat

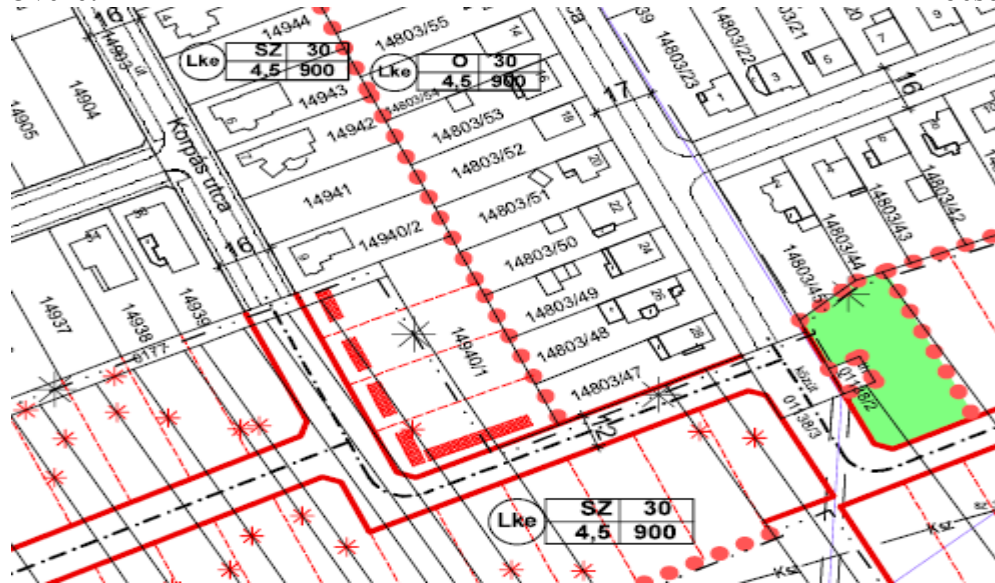
A vizsgált terület telekként hasznosítható, akár önállóan a hatályos építési szabályozás szerint Lk1 övezet, de a közműfejlesztésre és útépitésre szükség van.

## 8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEZÉSE

### Jogi szempontok

#### ➤ Övezeti

besorolás:



### Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: nincs kialakítva
- Elhelyezkedés: gyalogosan megközelíthetőek
- Környezetszennyezés: átlagos

## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

A piacon megnövekedett kereslet volt tapasztalható az elmúlt években, de ez kicsit csökkeni, látszik. A piacot jelentősen befolyásolja Hatalmas infláció által kialakult helyzet. A megnövekedett kamatok miatt alábbhagyott az építkezési kedv. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése övezeti besorolásánál fogva építési területként hasznosítható. A városnak a frekvenciáltabb, területén fekszik. Ezt az értékelésnél figyelembe vesszük.



## **10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK**

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## **11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE**

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás

## **12. ÉRTÉKELÉS**

### **Vállalások és korlátozó feltételek**

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltségük az ingatlanokban, a jövőben sem tervezik ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.
- Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.
- A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás SWOT ANALÍZIS

<b>Erősségek</b> 1. elhelyezkedés	<b>Gyengeségek</b> 1. gazdasági környezet
<b>Lehetőség</b> 1. telekként	<b>Veszély.</b> 1. nem ismert

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekcióknál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségre.

**Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok** (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

↑ elhelyezkedés

### **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás**

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlanok jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup>-árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlanok tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **táblázatok** alapján becsülhető.

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke az alábbi **táblázatok** alapján adódik:

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely hrsz 14 940/1 telek				
Szemle időpontja:	2023.03.03				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	telek				
	9700 Szombathely hrsz 14 940/1	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m <sup>2</sup> )	1580	405	1500	3947	996
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telke előtt	víz, csatorna, villany, gáz telke előtt	víz, csatorna, villany, gáz telke előtt	víz, csatorna, villany, gáz telke előtt
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		4 500 000	15 000 000	31 000 000	17 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :		11 111	10 000	7 854	17 068
Korrekciós tényező (eladás i/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>		11 111	10 000	7 854	17 068
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		0,90	0,90	0,90	0,70
Korrekció tereprendezés / növényzet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció utca/ közművek / telek előtti terület		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekció a Bontandó épületek miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a mérete miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		7 200	6 480	5 089	8 602
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> :			6 843		
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:	6 843	Ft/m <sup>2</sup>		
	MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:	10 811 879	Ft		

Telek fajlagos értéke:

6 843 Ft/m<sup>2</sup>

A telekérték:

10 811 879 Ft

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE VONATKOZÓAN:**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1 Piaci összehasonlítás	10 811 879	100%	10 811 879
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>10 811 879</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>10 812 000</b>

**13. VÉGKÖVETKEZTETÉS**

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével *az alkalmasított megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke****10 811 879 Ft.****azaz Tízmillió-nyolcszáztizenegezer-nyolcszázhetvenkilenc forint**

## 14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlanok együttes valós értéke a piaci megközelítéssel számított értékeken mutatkozik meg, tehát:

### VÉGKÖVETKEZTETÉS:

Az ingatlan telek állapota a 2023. 03.10-én készült értébecsléshez viszonyítva nem változott.

Az ingatlan rendkívül speciális rendeltetésű így a hasznosíthatósága is az. Ezért az akkor készült értébecslés alapján számított érték, további 180 napig érvényes.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

**A 9700 Szombathely Hrsz: 14940/1 tulajdoni hányad:1/1 ingatlan értéke kereken:**

**Mindösszesen:**

**10 812 000 Ft.**

**Azaz Tízmillió-nyolcszáz-tizenkétezer forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2024.02.21

.....  
(aláírás)

.....  
(aláírás)

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft. nevében kijelentjük, hogy az értébecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értébecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értébecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értébecslésünk érvényességi idejét **180 napban** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

**Készült:**                    1 eredeti példányban