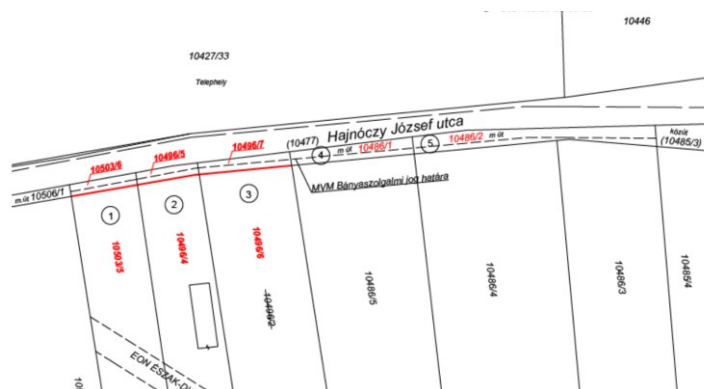




INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS -2025.02.



**9700 Szombathely, 10486/1, 10486/2, 10496/2,
10496/3, 10503/3 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely 10486/1, 10486/2, 10496/2, 10496/3, 10503/3 helyrajzi számú** ingatlanok **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglalom össze:

Sor-szám								
	Ingatlan nyilvánt. helyrajzi száma	Alrészlet	Terület	Kisajátítás utáni			m ²	Piaci forgalmi értéke
		beépítetlen terület	m ²	helyrajzi szám	alrészlet közút	fajlagos ár	m ²	
1	10503/3		2815	10503/6		13840	69	954 960 Ft
2	10496/3		4015	10496/5		13840	64	885 760 Ft
3	10496/2		4015	10496/7		13840	100	1 384 000 Ft
4	10486/1		161	10486/1		13840	161	2 228 240 Ft
5	10486/2		331	10486/2		13840	331	4 581 040 Ft
								- Ft
	Összesen:						725	10 034 000 Ft

A megállapított érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

Szombathely, 2025.02.03.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
 9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
 Nyilv.sz.: 4569080
 Adószám: 62012601-1-38
 Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
 E-VK/8.

3/23/2007 OKJ 54 3439 02
 MV-Ép/B/18-10245
 mérnök kamara:18-10245



Telek összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 SZOMBATHELY .	9700 Szombathely 10506/x	9700 Szombathely 10506/x	9700 Szombathely	9700 Szombathely	.
jellemzés	beépítetlen terület	GKSZ övezet,	GKSZ övezet,	GKSZ övezet,	GKSZ övezet,	.
terület	1 m ²	8 594 m ²	5 961 m ²	2 584 m ²	2 264 m ²	.
info típusa	-	tranzakció	tranzakció	tranzakció	tranzakció	.
info forrása	-	av	av	AV	illeték	.
ár	-	76 397 222 Ft	52 724 217 Ft	38 340 000 Ft	29 948 192 Ft	.
dátum	-	2022.11..	2022.11..	2023..	2023.09..	.
fajl. érték	-	8 890 Ft/m ²	8 845 Ft/m ²	14 837 Ft/m ²	13 228 Ft/m ²	.
korr.	-	15%	15%	10%	10%	.
korr. fajl. ér.	-	10 223 Ft/m ²	10 172 Ft/m ²	16 321 Ft/m ²	14 551 Ft/m ²	.

Értékmódosító tényezők

[illegible]

Értékelés - Összefoglaló lap- 10503/3 hrsz (10503/6)	
Településre jellemző átlagos fajlagos forgalmi érték Ft/m2 (TA)	13 840 Ft
Korrekciók	
Értéknövelő tényezők	0
Korrekció mértéke %	
Értékcsökkentő tényezők	
Korrekció mértéke	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	
$TA(k)=TA*(k-én)*(k-écs)$	13 840 Ft
Visszamaradó terület értékcsökkenésének vizsgálata	
Teljes terület A(t)	2815
Kisajátítással érintett terület A(k)	69
Érintettség mértéke %	2%
Értékcsökkenés megállapítása	
A kisajátítással érintet ingatlan visszamaradt területe tovább hasznosítható, a kisajátítás 2% -ban érinti. Az egybefüggő visszamaradó terület rendeltetésszerű hasznosítása a jövőben is akadálytalan, mivel a visszamaradó területen beruházással összefüggésben értékcsökkenés nincs.	
A kisajátítással érintett terület forgalmi értéke Ft	
$F(é)=A(k)*TA(k)$	954 960 Ft
Az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítással érintett terület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk meg.	
Visszamaradó terület értékcsökkenése	- Ft
összesen	954 960 Ft
Zöldkár	
Az ingatlan esetében zöldkár nem merül fel. A kerítés áthelyezése külön megállapodás tárgya.	

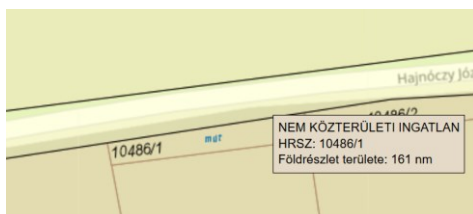
Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés	
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha.m ²	Kat. jöv. AK,fillér	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított			Szolgalmi és egyéb használati jogok
			beépítettség	műv.ága	min. oszt.			helyrajzi szám	beépítettség	alrészlet	terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK,fillér	terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK,fillér		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
1.	Bejegyzőhat.száma:47286/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékgig Név: E.ON ÉSZAK-DUNANTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13	10503/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2815	-	10503/5	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2746	-	Bejegyzőhat.száma:47286/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékgig Név: E.ON ÉSZAK-DUNANTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 191 m2 nagyságú területre		
	Bejegyzőhat.száma:38675/1990 Jog-tény neve:Bányászolgalmi jog Név: MVM EGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.							10503/6	-	kivett beépítetlen terület	-		0.0069	-	Bejegyzőhat.száma:38675/1990 Jog-tény neve:Bányászolgalmi jog Név: MVM EGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT SZEGED Pulcz utca 44. m2 nagyságú területre	6724 39
	Összesen:					0.2815	-					0.2746	-	0.0069	-	

Értékelés - Összefoglaló lap- 10496/3 hrsz (10496/5)	
Településre jellemző átlagos fajlagos forgalmi érték Ft/m ² (TA)	13 840 Ft
Korrekciók	
Értéknövelő tényezők	0
Korrekció mértéke %	
Értékcsökkentő tényezők	
Korrekció mértéke	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	
$TA(k) = TA * (k-én) * (k-écs)$	13 840 Ft
Visszamaradó terület értékcsökkenésének vizsgálata	
Teljes terület A(t)	4015
Kisajátítással érintett terület A(k)	64
Érintettség mértéke %	2%
Értékcsökkenés megállapítása	
A kisajátítással érintet ingatlan visszamaradt területe tovább hasznosítható, a kisajátítás 2% - ban érinti. Az egybefüggő visszamaradó terület rendeltetésszerű hasznosítása a jövőben is akadálytalan, mivel a visszamaradó területen beruházással összefüggésben értékcsökkenés nincs.	
A kisajátítással érintett terület forgalmi értéke Ft	
$F(é) = A(k) * TA(k)$	885 760 Ft
Az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítással érintett terület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk meg.	
Visszamaradó terület értékcsökkenése	- Ft
összesen	885 760 Ft
Zöldkár	
Az ingatlan esetében zöldkár nem merül fel. A kerítés áthelyezése külön megállapodás tárgya.	

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés	
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			Helyrajzi szám	alrészlet			terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér	terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér						
				beültetés							műv.ága	min. oszt.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
2.	Bejegyzőhat.száma:47287/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNANTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 Bejegyzőhat.száma:38675/1990 Jog-tény neve:Bányászszolgalmi jog Név: MVM EGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.	10496/3	-	kivett gazdasági épület udvar	-	0.4015	-	10496/4	-	kivett gazdasági épület udvar	-	0.3951	-		Bejegyzőhat.száma:47287/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNANTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 188 m2 nagyságú területre	
								10496/5	-	kivett beépítetlen terület	-		0.0064	-	Bejegyzőhat.száma:38675/1990 Jog-tény neve:Bányászszolgalmi jog Név: MVM EGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44. 33 m2 nagyságú területre	
Összesen:						0.4015	-					0.3951	-	0.0064	-	

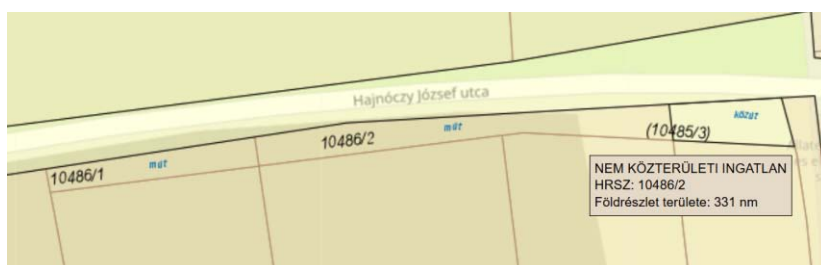
Értékelés - Összefoglaló lap- 10496/2 hrsz (10496/7)	
Településre jellemző átlagos fajlagos forgalmi érték Ft/m ² (TA)	13 840 Ft
Korrekciók	
Értéknövelő tényezők	0
Korrekció mértéke %	
Értékcsökkentő tényezők	
Korrekció mértéke	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	
$TA(k) = TA * (k-én) * (k-écs)$	13 840 Ft
Visszamaradó terület értékcsökkenésének vizsgálata	
Teljes terület A(t)	4015
Kisajátítással érintett terület A(k)	100
Érintettség mértéke %	2%
Értékcsökkenés megállapítása	
A kisajátítással érintet ingatlan visszamaradt területe tovább hasznosítható, a kisajátítás 2% - ban érinti. Az egybefüggő visszamaradó terület rendeltetésszerű hasznosítása a jövőben is akadálytalan, mivel a visszamaradó területen beruházással összefüggésben értékcsökkenés nincs.	
A kisajátítással érintett terület forgalmi értéke Ft	
$F(é) = A(k) * TA(k)$	1 384 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítással érintett terület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk meg.	
Visszamaradó terület értékcsökkenése	- Ft
összesen	1 384 000 Ft
Zöldkár	
Az ingatlan esetében zöldkár nem merül fel. A kerítés áthelyezése külön megállapodás tárgya.	

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított		Szolgalmi és egyéb használati jogok			
			bejelölés	műv.ága			min. oszt.	Helyrajzi szám	bejelölés	műv.ága	min. oszt.	terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér			terület ha.m ²	Kat. Jöv. AK, fillér
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
3.	Bejegyzőhat.száma: 47288/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékgig Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kándó Kálmán utca 11-13	10496/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.4015	-	10496/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3915	-		Bejegyzőhat.száma: 47288/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékgig Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kándó Kálmán utca 11-13 271 m2 nagyságú területre		
	Bejegyzőhat.száma: 38675/1990 Jog-tény neve: Bányászolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.							10496/7	-	kivett beépítetlen terület	-		0.0100	-	Bejegyzőhat.száma: 38675/1990 Jog-tény neve: Bányászolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DEGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44. 50 m2 nagyságú területre		
	Összesen:					0.4015	-					0.3915	-	0.0100	-		



Értékelés - Összefoglaló lap- 10486/1 hrsz	
Településre jellemző átlagos fajlagos forgalmi érték Ft/m ² (TA)	13 840 Ft
Korrektciók	
Értéknövelő tényezők	0
Korrektció mértéke %	
Értékcsökkentő tényezők	
Korrektció mértéke	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m²)	
$TA(k) = TA * (k-én) * (k-écs)$	13 840 Ft
Visszamaradó terület értékcsökkenésének vizsgálata	
Teljes terület A(t)	161
Kisajátítással érintett terület A(k)	161
Érintettség mértéke %	100%
Értékcsökkenés megállapítása	
A kisajátítással érintet ingatlan a már korábban kiszabályozott , önálló hrsz-ú magánút, a kisajátítás 100% -ban érinti.	
A kisajátítással érintett terület forgalmi értéke Ft	
$F(é) = A(k) * TA(k)$	2 228 240 Ft
Az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítással érintett terület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk meg.	
Visszamaradó terület értékcsökkenése	- Ft
összesen	2 228 240 Ft
Zöldkár	
Az ingatlan esetében zöldkár nem merül fel. A kerítés áthelyezése külön megállapodás tárgya.	

Értékelés - Összefoglaló lap- 10486/2 hrsz	
Településre jellemző átlagos fajlagos forgalmi érték Ft/m2 (TA)	13 840 Ft
Korrekciók	
Értéknövelő tényezők	0
Korrekció mértéke %	
Értékcsökkentő tényezők	
Korrekció mértéke	0%
Korrigált fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	
$TA(k)=TA*(k-én)*(k-écs)$	13 840 Ft
Visszamaradó terület értékcsökkenésének vizsgálata	
Teljes terület A(t)	331
Kisajátítással érintett terület A(k)	331
Érintettség mértéke %	100%
Értékcsökkenés megállapítása	
A kisajátítással érintet ingatlan a már korábban kiszabályozott , önálló hrsz-ú magánút, a kisajátítás 100% -ban érinti.	
A kisajátítással érintett terület forgalmi értéke Ft	
$F(é)=A(k)*TA(k)$	4 581 040 Ft
Az ingatlan forgalmi értékét a kisajátítással érintett terület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk meg.	
Visszamaradó terület értékcsökkenése	- Ft
összesen	4 581 040 Ft
Zöldkár	
Az ingatlan esetében zöldkár nem merül fel. A kerítés áthelyezése külön megállapodás tárgya.	



Előzmények

A megbízó

SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 56.019-7/2025 megrendelő számon megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely 10486/1, 10486/2, 10496/2, 10496/3, 10503/3 helyrajzi számú** ingatlanok aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést hivatalos eljárás céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2024.02.03.-án** tartottuk.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmén kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

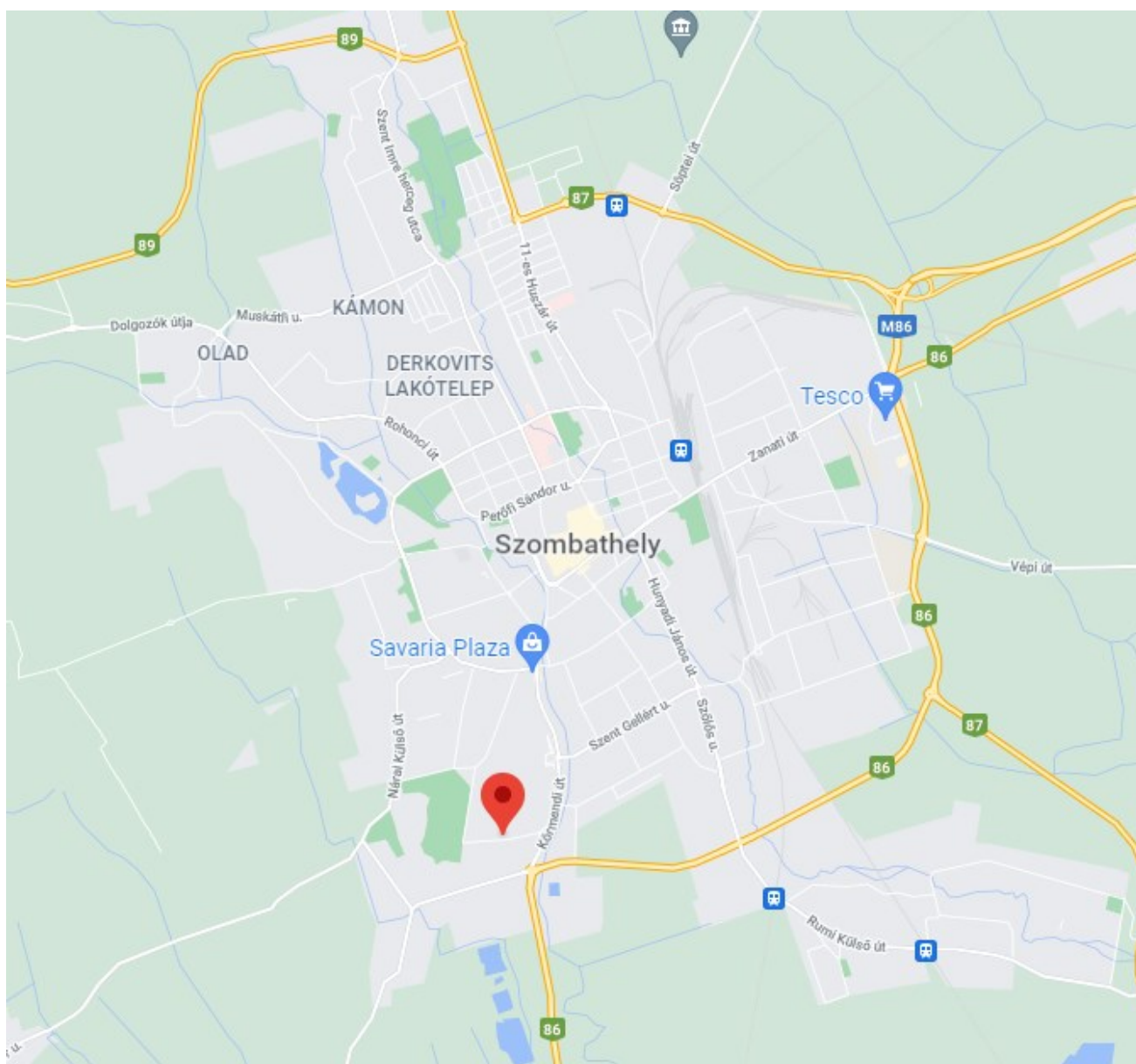
A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

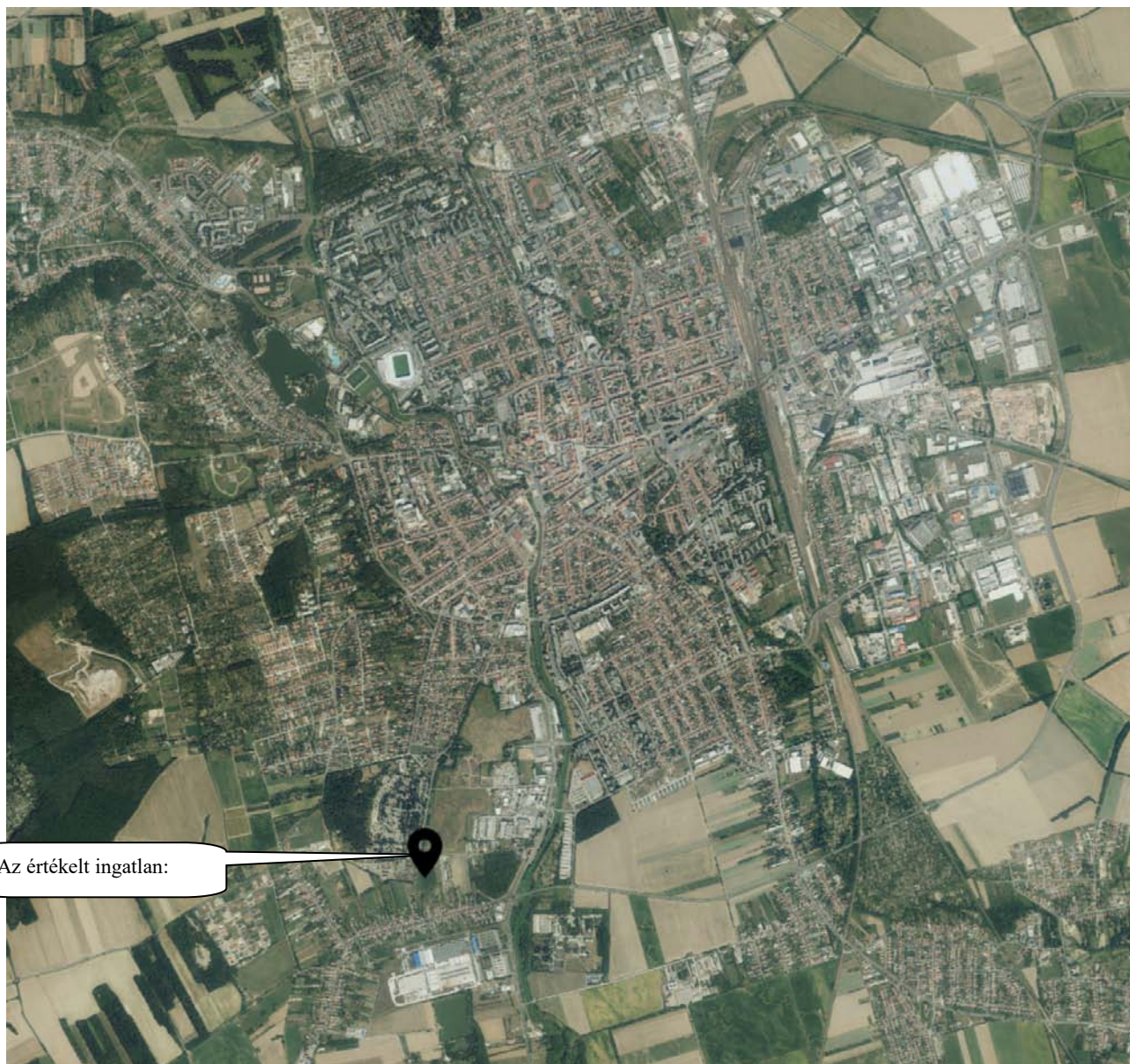
- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

Kiindulási adatok és információk

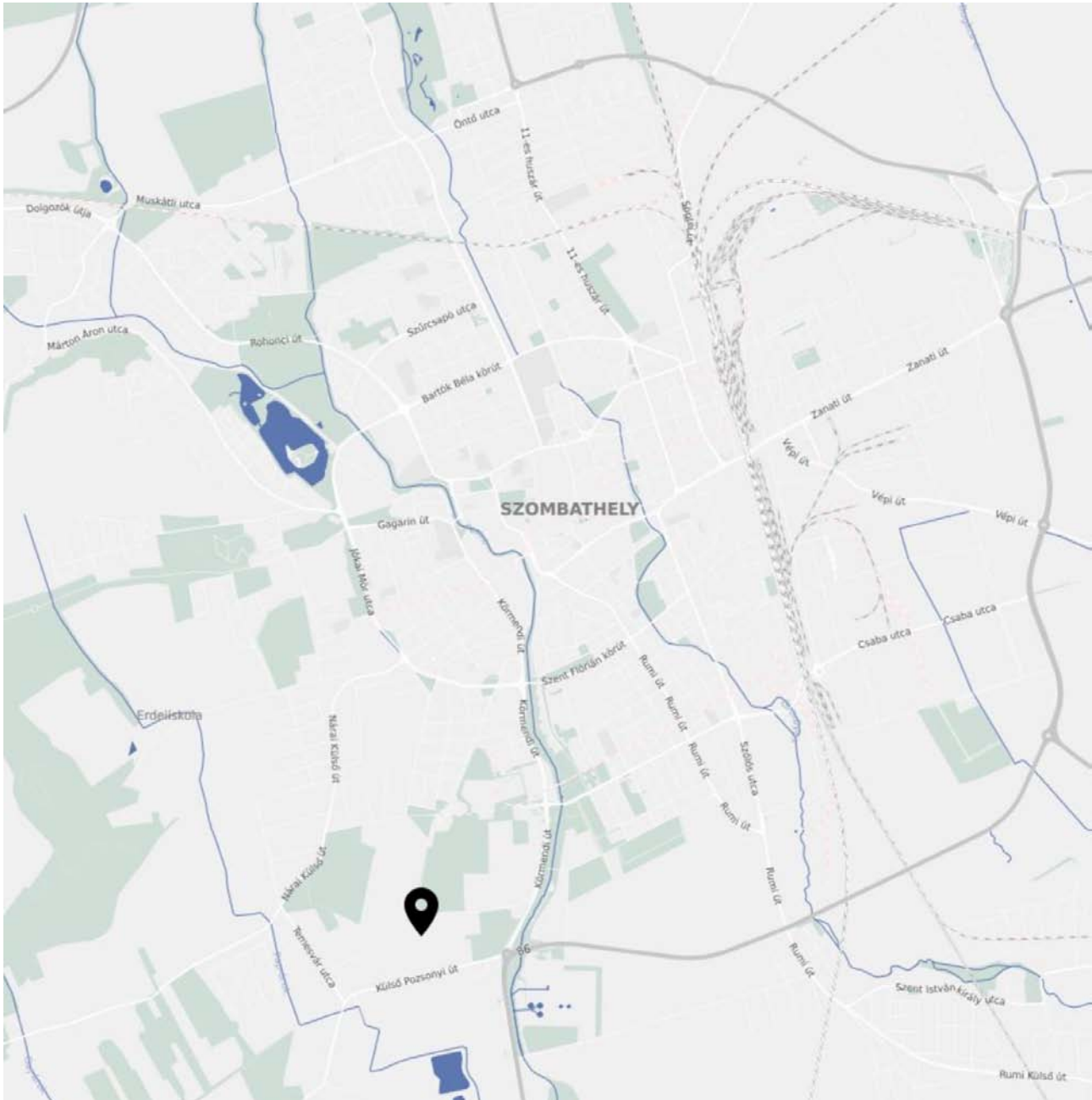
Az ingatlan adatai

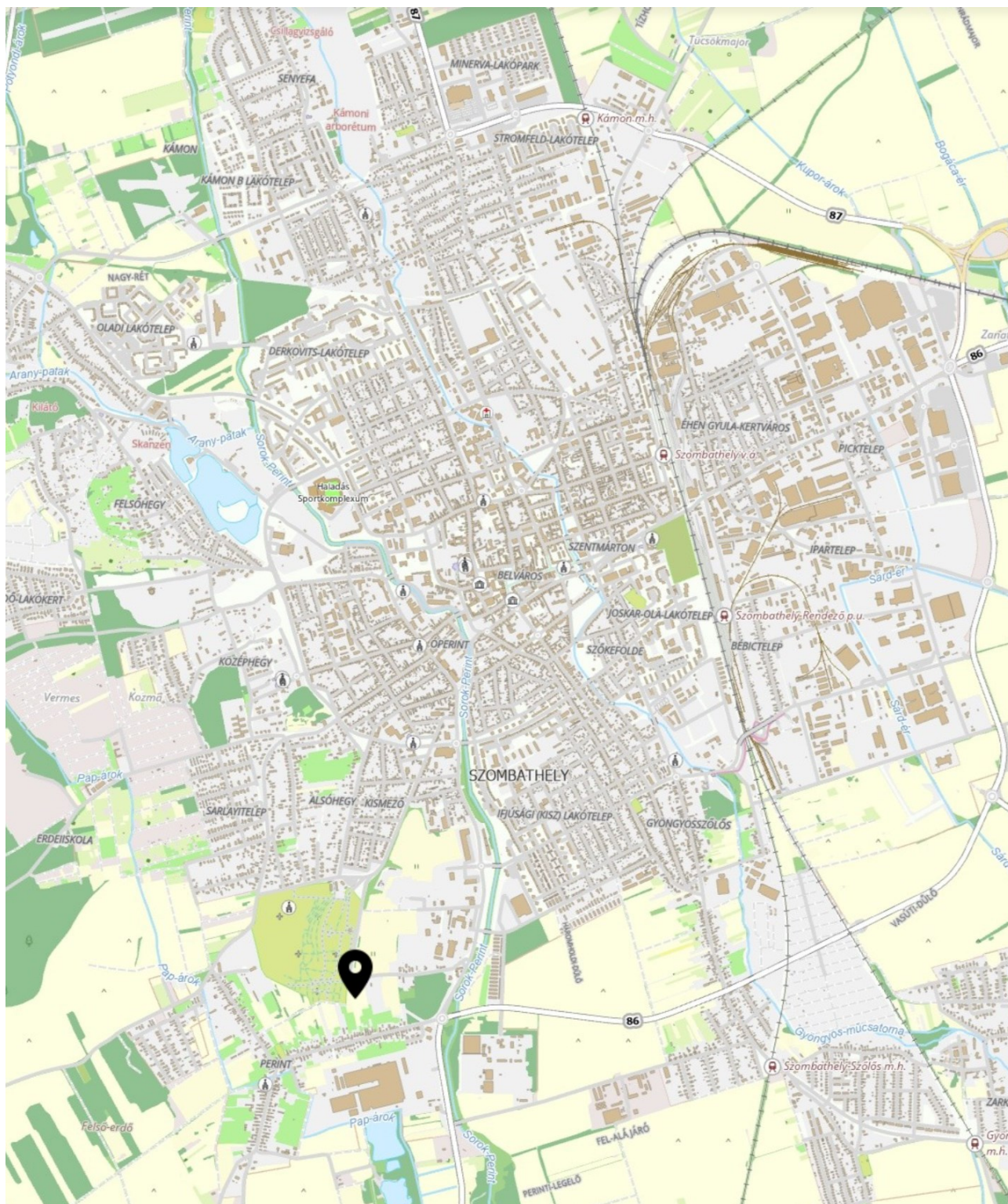
Ingatlanok adatai:





Az értékelte ingatlan:









Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárostól DK-re, jellemzően új ipari övezetben található. Megközelíthetősége szilárd burkolatú úton jónak ítéhető.

A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú. Szombathely kereskedelmi ipari egységeinek döntő többsége az értékelte terület közelében koncentrálódik.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	telehelyek, temető
Jelenlegi hasznosítás:	
Legcélszerűbb hasznosítás:	
Építési övezet:	kereskedelmi , gazd, szolg és lakó
Építési övezet típusa:	GKSZ SZ -30% 6,5m 900m övezetbe tartozik
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	vezetékjog

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:	aszfalt burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	tömegközlekedés
Vasútállomás távolsága:	4000m

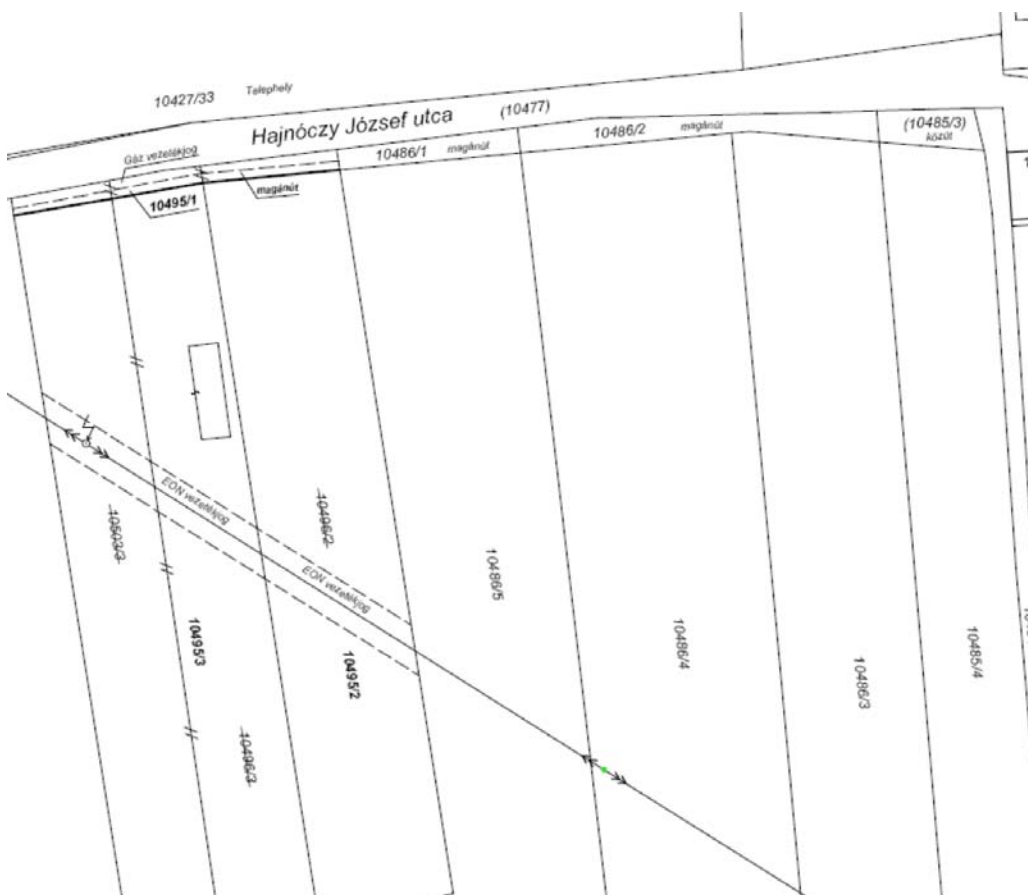
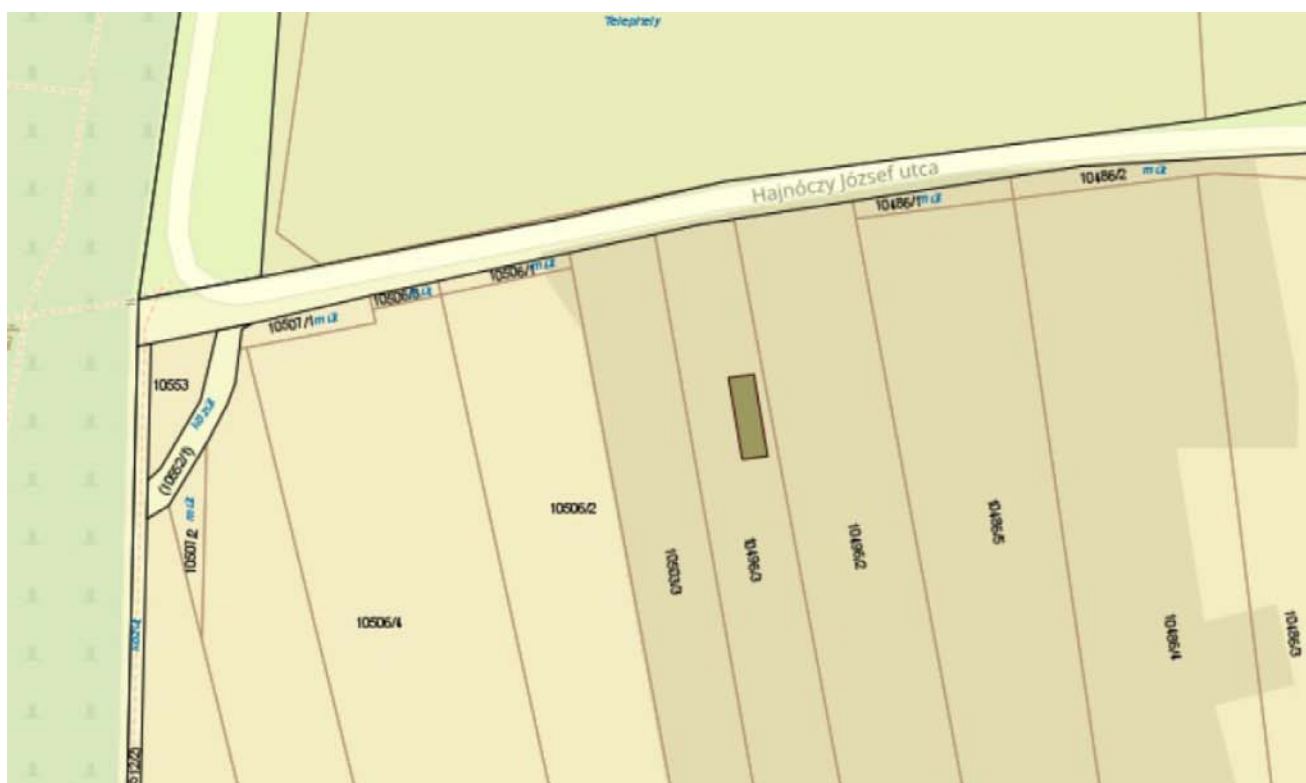
Jellemzés

Telek kialakítása:	közbenső
Telek alakja, formája:	négyszög
Telek határai:	út,
Telek kerítettség:	kerített
Kerítés típusa:	drótfonat
Beépítés módja:	szabadon álló
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Fák, felépítmények:	

Közművesítettség

villany, gáz az utcában







Piacelemzés:

Szombathely település adatai:

Javasolt alkalmazandó HBé levonás mértéke 20% (BB).

Település neve: Szombathely
Irányítószám: 9700

Település típusa: Megyeszékhely
Agglomeráció neve: Szombathelyi agglomerálódó térség

Megye: Vas

Járás: Szombathelyi, mely a 37. helyen áll a járáskor területi fejlettségének rangsorában. (Az 1. a legfejlettebb, a 197. a legfejletlenebb. A járáskor területi fejlettség alapján történő besorolásánál a társadalmi és demográfiai, lakás és életkörülmények, helyi gazdaság és munkaerő-piaci, valamint infrastruktúra és környezeti mutatók lettek figyelembe véve. *Forrás: kormányrendelet*)

Lakónépesség (2024): 77 757 fő

Lakónépesség változása (2014-2024): 191

A településen a legnagyobb nemzetiségi közösség: német 1,7%.

A település munkavállalói korú népessége: 51 008 fő

Ebből a nyilvántartott álláskereső: 3,72% (forrás: NFSZ 2020.10.20)



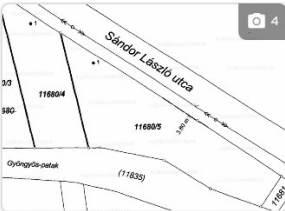
Helyi adók

Építményadó (Nem lakás céljára szolgáló): több lehetséges mérték (max. 1500) Ft/m²
Helyi iparüzési adó (állandó jelleggel végzett tevékenység után): nettó árbevétel 2%-a

A helyi termőföldpiac főbb adatai

Járási átlagos szántó ár: 2 430 470 Ft/ha
Járási átlagos legelő ár: 1 282 220 Ft/ha
Járási átlagos rét, gyepek ár: 2 129 331 Ft/ha
Települési átlagos földminőség: nagyobb mint 19 AK/ha

Kínálati adatok nagy szórást mutatnak:

	32,50 MFt 19 926 Ft / m² Szombathely, Sándor László utca Telekterület 1631 m²	 Megnéztem	31 MFt 7 854 Ft / m² Szombathely, Petőfitelep Telekterület 3947 m²
	60 MFt 30 000 Ft / m² Szombathely, Kámon Telekterület 2000 m²	 Megnéztem	114,56 MFt 32 000 Ft / m² Szombathely, Herény Telekterület 3580 m²
	249 MFt 13 077 Ft / m² Szombathely, Repülők útja 1. Telekterület 19040 m²		25 MFt 45 454 Ft / m² Szombathely, Szentkirály Telekterület 550 m²
	15 MFt 10 000 Ft / m² Szombathely, Rumi Külső út Telekterület 1500 m²		55 MFt 5 516 Ft / m² Szombathely, Körömdi út Telekterület 9970 m²

Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A megállapított érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Szombathely, 2025.02.03.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.,
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP

a 10503/3, 10496/3, 10496/2, 10486/1, 10486/2

helyrajzi számú földrészletekből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kiépítése céljából történő kisajátításhoz

M= 1:1000

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva



Dr. Magyar Ádám
záradékoló

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A

Szombathely, 2024.10.13.

Készítő: Vadász Tibor

földmérő ig.száma: 11381

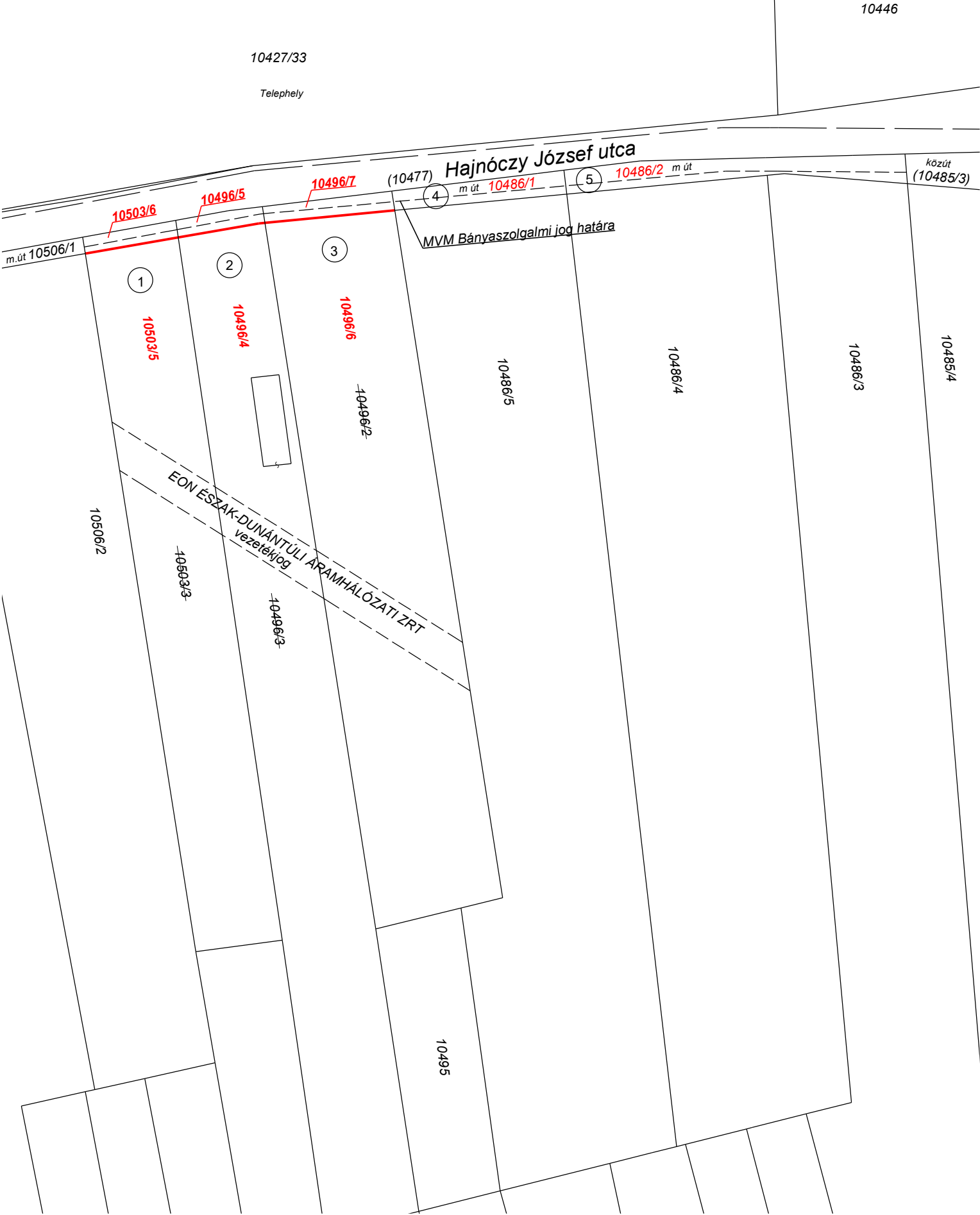
Szombathely, 2024.hónap

P.h.

záradékoló

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Ing..rend.min.sz.: 1273/1991



Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
www.szombathelyifoldmero.hu
E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 1 / 2024

SZOMBATHELY
.....község,
belterület város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1178/2024

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10503/3 helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kiépítése céljából történő kisajátításhoz

M= 1:1000

Címkoordináták			
psz	y	x	hrs
1	465493	210232	10503/5

1

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Dr. Magyar Ádám
záradékoló

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

7445/333/2024.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap

Pusker Péter
záradékoló

P.H.

Ing.rend.min.sz.: 1575/1999

Készítő: Vadász Tibor

földmérő ig.szám: 11381

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor

földmérő mérnök

Ing..rend.min.sz.: 1273/1991

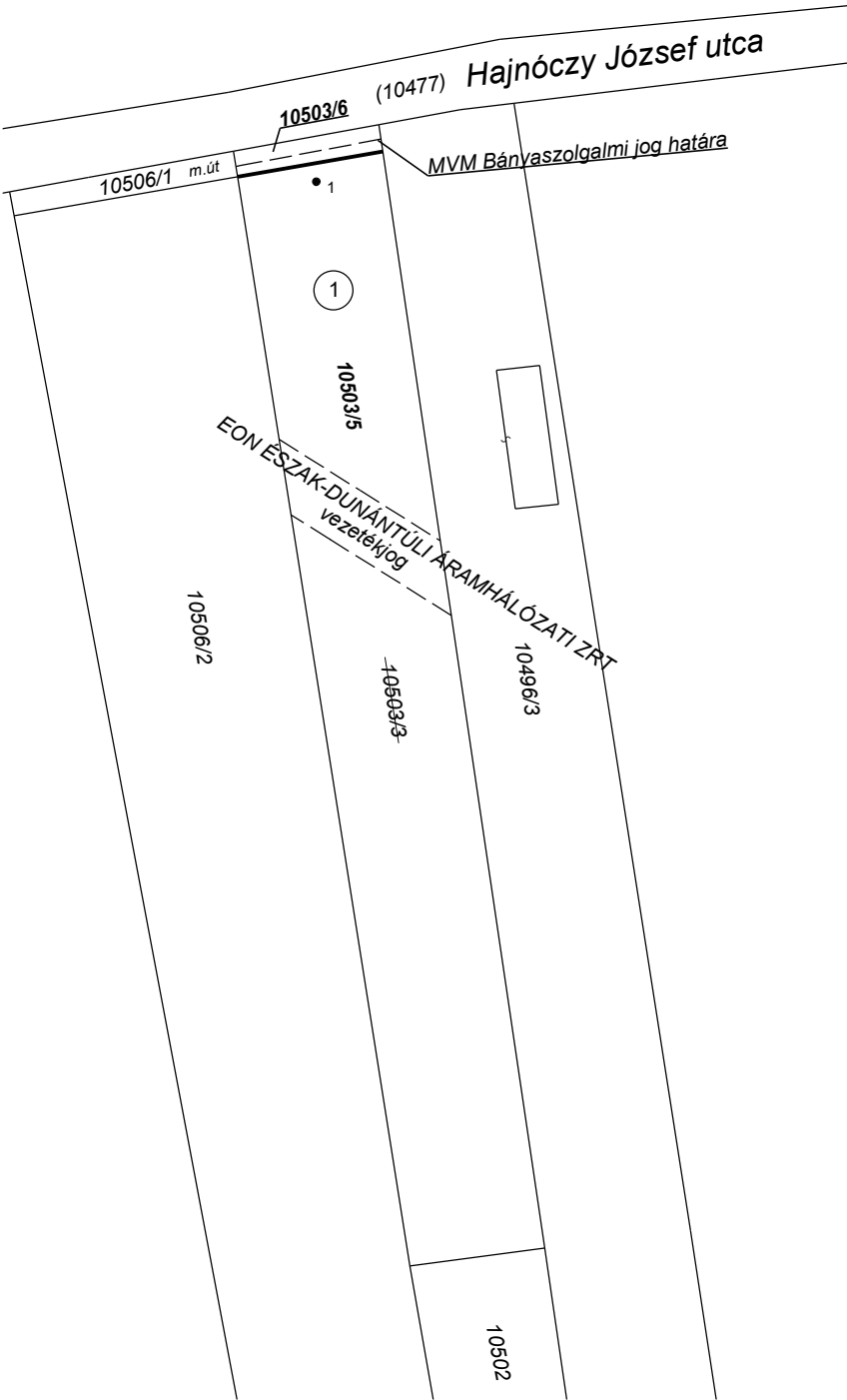
Vadász Tibor

földmérő mérnök

Földm.ig.sz.: 6735

Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A



Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.

9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a

www.szombathelyifoldmero.hu

E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 1 / 2024

SZOMBATHELY

belterület

.....község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1178/2024

TERÜLETKIMUTATÁS

a **10503/3** helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kiépítése céljából történő kisajátításhoz

A terület kimutatás a hozzá tartozó kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

1

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

Készítő: Vadász Tibor

Földmérő ig. száma: 11381

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.



Dr. Magyar Ádám
záradékoló

7445/333/2024.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap

Pusker Péter
záradékoló

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor

földmérő mérnök

F.ig.sz. 6735

Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A

P.H.



Ing.rend.min.sz.: **1575/1999**

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	ha.m ²	AK.fillér		alrészlet	terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.				
														műv.ága			min. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
1.	Bejegyzőhat.szám:47286/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13	10503/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2815	-	10503/5	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2746	-			Bejegyzőhat.szám:47286/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 191 m2 nagyságú területre	
	Bejegyzőhat.szám:38675/1990 Jog-tény neve:Bányaszolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.																
	Összesen:					0.2815	-					0.2746	-	0.0069	-		

Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
www.szombathelyifoldmero.hu
E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 2 / 2024

SZOMBATHELY
község, város
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1179/2024

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10496/3 helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kiépítése céljából történő kisajátításhoz

M= 1:1000

Címkoordináták			
psz	y	x	hrs
1	465509	210234	10496/4
2	465523	210198	10496/4

2

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Vas Megyei Földmérő és Térképészeti Kft.
135.
Dr. Magyar Ádám
záradékoló

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

Készítő: Vadász Tibor
földmérő ig.sz. 11381

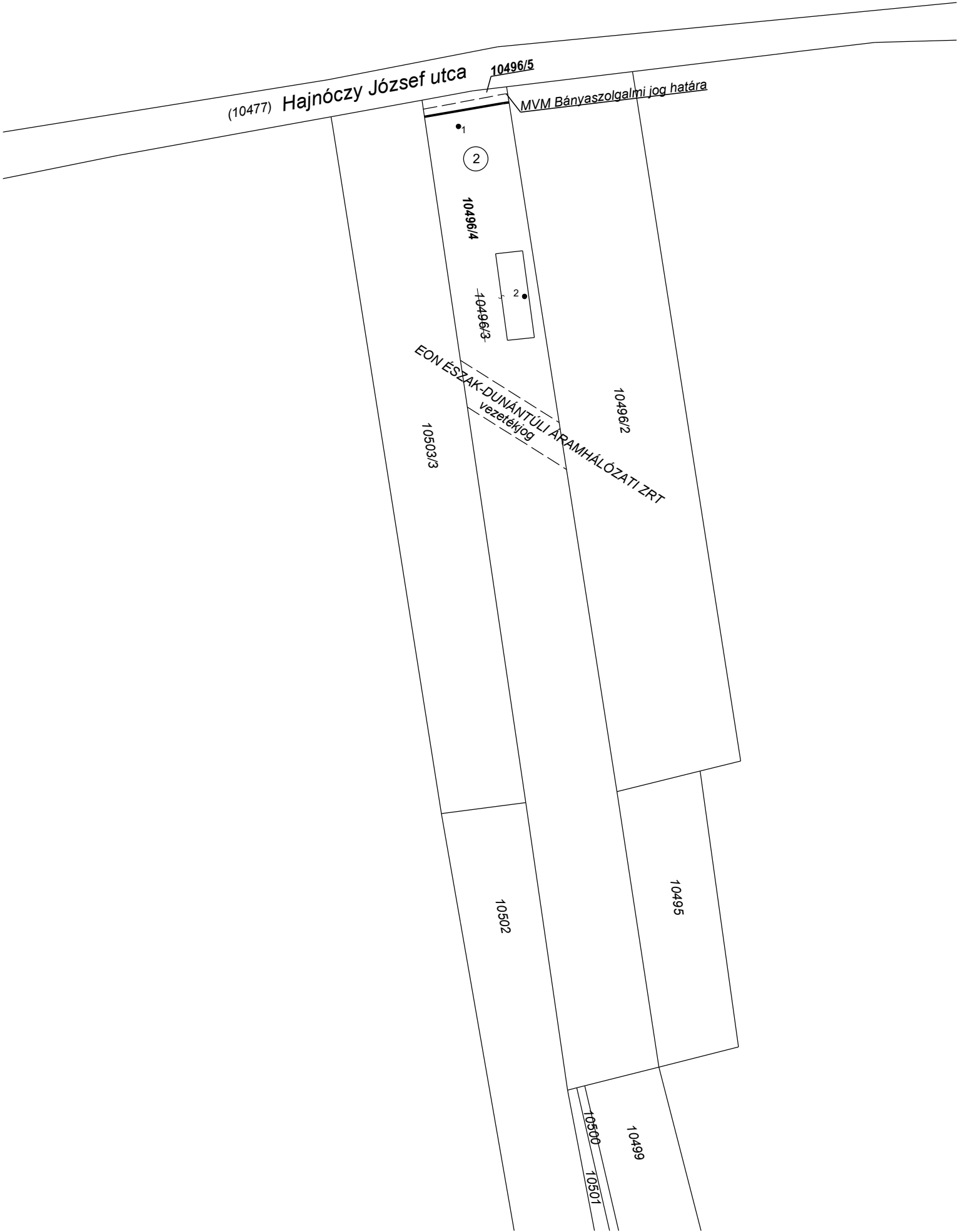
7445/334/2024.
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap
Pusker Péter
záradékoló

P.H. Ing.rend.min.sz.: 1575/1999

Minőséget tanúsító: Vadász Tibor
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A



Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.

9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a

www.szombathelyifoldmero.hu

E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 2 / 2024

SZOMBATHELY

belterület

.....község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1179/2024

TERÜLETKIMUTATÁS

a **10496/3** helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kieépítése céljából történő kisajátításhoz

A terület kimutatás a hozzá tartozó kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

2

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

Készítő: Vadász Tibor

Földmérő ig. száma: 11381

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.



Dr. Magyar Ádám
záradékoló

7445/334/2024.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap

P.H.



Pusker Péter
záradékoló

Ing.rend.min.sz.: **1575/1999**

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor

földmérő mérnök

F.ig.sz. 6735

Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés		
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	ha.m ²	AK.fillér		alrészlet	terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.				
														műv.ága			min. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
2.	Bejegyzőhat.szám:47287/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13	10496/3	-	kivett gazdasági épület udvar	-	0.4015	-	10496/4	-	kivett gazdasági épület udvar	-	0.3951	-			Bejegyzőhat.szám:47287/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 188 m2 nagyságú területre	
	Bejegyzőhat.szám:38675/1990 Jog-tény neve:Bányaszolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.																
						0.4015	-	10496/5	-	kivett beépítetlen terület	-			0.0064	-	Bejegyzőhat.szám:38675/1990 Jog-tény neve:Bányaszolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44. 33 m2 nagyságú területre	
	Összesen:					0.4015	-					0.3951	-	0.0064	-		

Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
www.szombathelyifoldmero.hu
E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 3 / 2024

SZOMBATHELY
..... község,
belterület város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1180/2024

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 10496/2 helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kiépítése céljából történő kisajátításhoz

M= 1:1000

Címkoordináták			
psz	y	x	hrs
1	465525	210238	10496/6

3

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.



Dr. Magyar Ádám
záradékoló

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

7445/335/2024.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Készítő: Vadász Tibor
földmérő ig.sz.: 11381

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap



P.H.

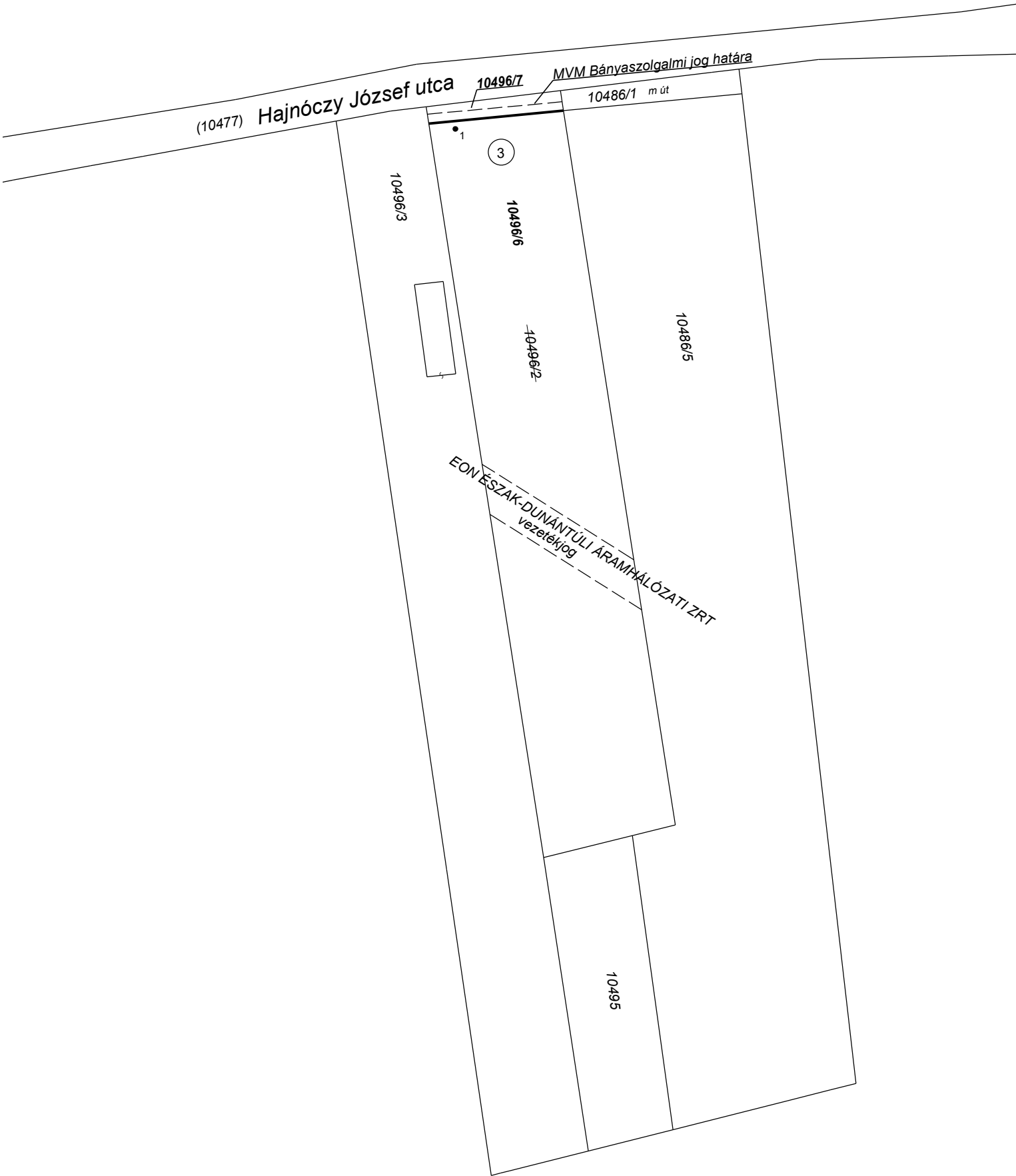
Ing.rend.min.sz.: 1575/1999

Pusker Péter
záradékoló

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A



Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.

9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a

www.szombathelyifoldmero.hu

E-mail: vadtibi50@gmail.com

Munkaszám: 54 / 3 / 2024

SZOMBATHELY

belterület

.....község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1180/2024

TERÜLETKIMUTATÁS

a **10496/2** helyrajzi számú földrészletből

TOP-6.1.5-15-SH1-2019-00002 A Ferenczy utca hiányzó szakaszának

kieépítése céljából történő kisajátításhoz

A terület kimutatás a hozzá tartozó kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3

3

A terület felhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Ph.

Szombathely, 2024.10.14.

Készítő: Vadász Tibor

Földmérő ig. száma: 11381

Minőséget tanúsító:

Vadász Tibor

földmérő mérnök

F.ig.sz. 6735

Ing.rend.min.sz.: 1273/1991

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.



Dr. Magyar Ádám
záradékoló

7445/335/2024.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Szombathely 2024. 11. hó. 11. nap

P.H.



Pusker Péter
záradékoló

Ing.rend.min.sz.: 1575/1999

Vadász Tibor
földmérő mérnök
Földm.ig.sz.: 6735
Ing.rend.min.sz.: 1273/1991
9700 Szombathely, Kenderesi u. 3/A

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés	
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Visszamaradt		Kisajátított		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	ha.m ²	AK.fillér	Helyrajzi szám	alrészlet		terület	Kat. Jöv.	terület	Kat. Jöv.			
									betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	ha.m ²	AK.fillér	ha.m ²			AK.fillér
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
3.	Bejegyzőhat.szám:47288/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13	10496/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.4015	-	10496/6	-	kivett beépítetlen terület	-	0.3915	-			Bejegyzőhat.szám:47288/2010.11.05 Jog-tény neve: Vezetékjog Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT 9700 Győr Kandó Kálmán utca 11-13 271 m2 nagyságú területre	
								Bejegyzőhat.szám:38675/1990 Jog-tény neve:Bányaszolgalmi jog Név: MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT 6724 SZEGED Pulcz utca 44.							10496/7	-	kivett beépítetlen terület
	Összesen:					0.4015	-					0.3915	-	0.0100	-		





