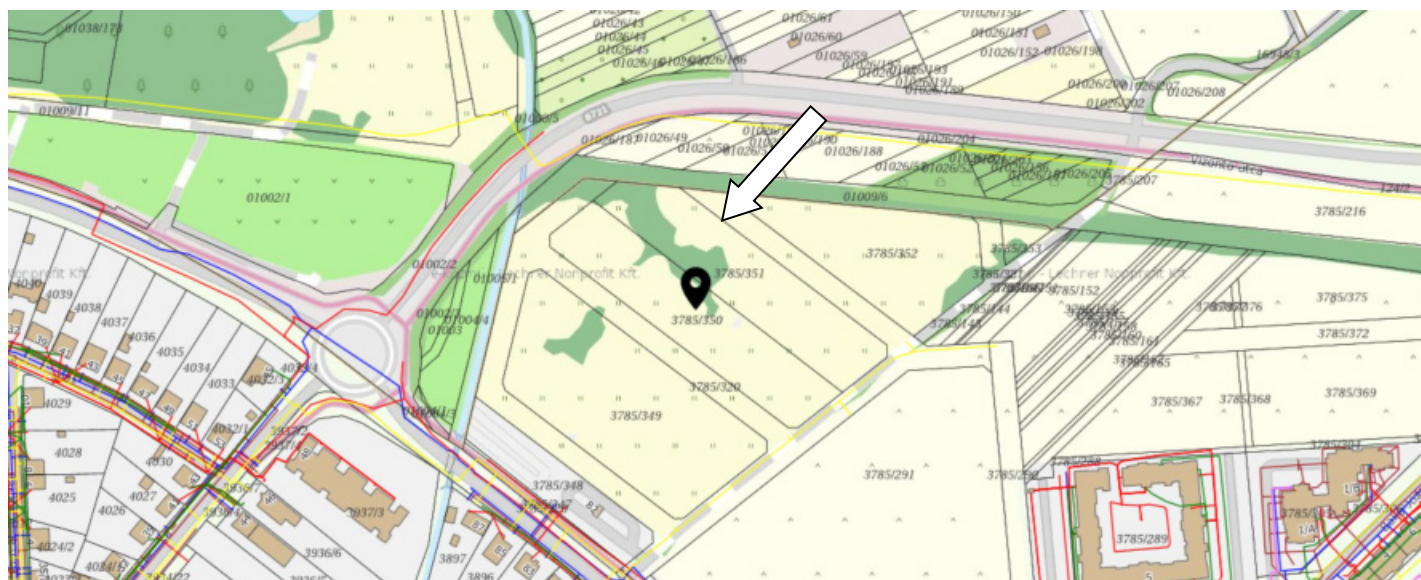




INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS -2025



**9700 Szombathely,
3785/349, 3785/350, 3785/351,
3785/352, 3785/353 hrsz-ú ingatlanokról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely 3785/349, 3785/350, 3785/351, 3785/352, 3785/353 helyrajzi számú** ingatlanok **aktuális** (közmű nélküli) **piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglalom össze:**

ingatlan	tulajdoni hányad	művelési ág	ingatlan alapterülete	FŐMÓDSZER piaci összehasonlító adatokon alapuló érték (Ft)	ÁFÁ-val növelt	fajlagos nettó alapérték Ft/nm	fajlagos bruttó alapérték Ft/nm
Szombathely 3785/349 hrsz	1/1	beépítetlen terület	8421	325 892 700 Ft	413 883 729 Ft	38 700 Ft	49 149 Ft
Szombathely 3785/352 hrsz	1/1	beépítetlen terület	4900	189 630 000 Ft	240 830 100 Ft	38 700 Ft	49 149 Ft
Szombathely 3785/353 hrsz	1/1	beépítetlen terület	330	12 771 000 Ft	16 219 170 Ft	38 700 Ft	49 149 Ft
Szombathely 3785/350 hrsz	1/1	beépítetlen terület	5283	204 452 100 Ft	259 654 167 Ft	38 700 Ft	49 149 Ft
Szombathely 3785/351 hrsz	1/1	beépítetlen terület	5224	202 168 800 Ft	256 754 376 Ft	38 700 Ft	49 149 Ft
			24158	934 914 600 Ft	1 187 341 542 Ft		

minimális 685 fm út és kétoldali járda, fa telepítéssel és közvilágítással, valamint a telkek közművesítésének hozzávetőleges költsége	492 823 200 Ft
--	----------------

Közművesítetlen és feltáró út nélküli aktuális érték							
ingatlan	tulajdoni hányad	művelési ág	ingatlan alapterülete	FŐMÓDSZER piaci összehasonlító adatokon alapuló érték (Ft)	ÁFÁ-val növelt	fajlagos nettó alapérték Ft/nm	fajlagos bruttó alapérték Ft/nm
Szombathely 3785/349 hrsz	1/1	beépítetlen terület	8421	154 104 300 Ft	195 712 461 Ft	18 300 Ft	23 241 Ft
Szombathely 3785/352 hrsz	1/1	beépítetlen terület	4900	89 670 000 Ft	113 880 900 Ft	18 300 Ft	23 241 Ft
Szombathely 3785/353 hrsz	1/1	beépítetlen terület	330	6 039 000 Ft	7 669 530 Ft	18 300 Ft	23 241 Ft
Szombathely 3785/350 hrsz	1/1	beépítetlen terület	5283	96 678 900 Ft	122 782 203 Ft	18 300 Ft	23 241 Ft
Szombathely 3785/351 hrsz	1/1	beépítetlen terület	5224	95 599 200 Ft	121 410 984 Ft	18 300 Ft	23 241 Ft
			24158	442 091 400 Ft	561 456 078 Ft		

A megállapított értékek az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.

Szombathely, 2025.06.03.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A II. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 45.
Adószám: 23726540-2-18
Cgj sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549755-00200004

Szunyog András
E-VK/8.
ingatlanvagyon-értékelő
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely 3785/349, 3785/350, 3785/351, 3785/352, 3785/353 helyrajzi számú** ingatlanok aktuális (közmű nélküli) piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2025.06.03.-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 érdekeltség 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 értékbecslést 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 értékbecslés 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 viszony számmal 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:

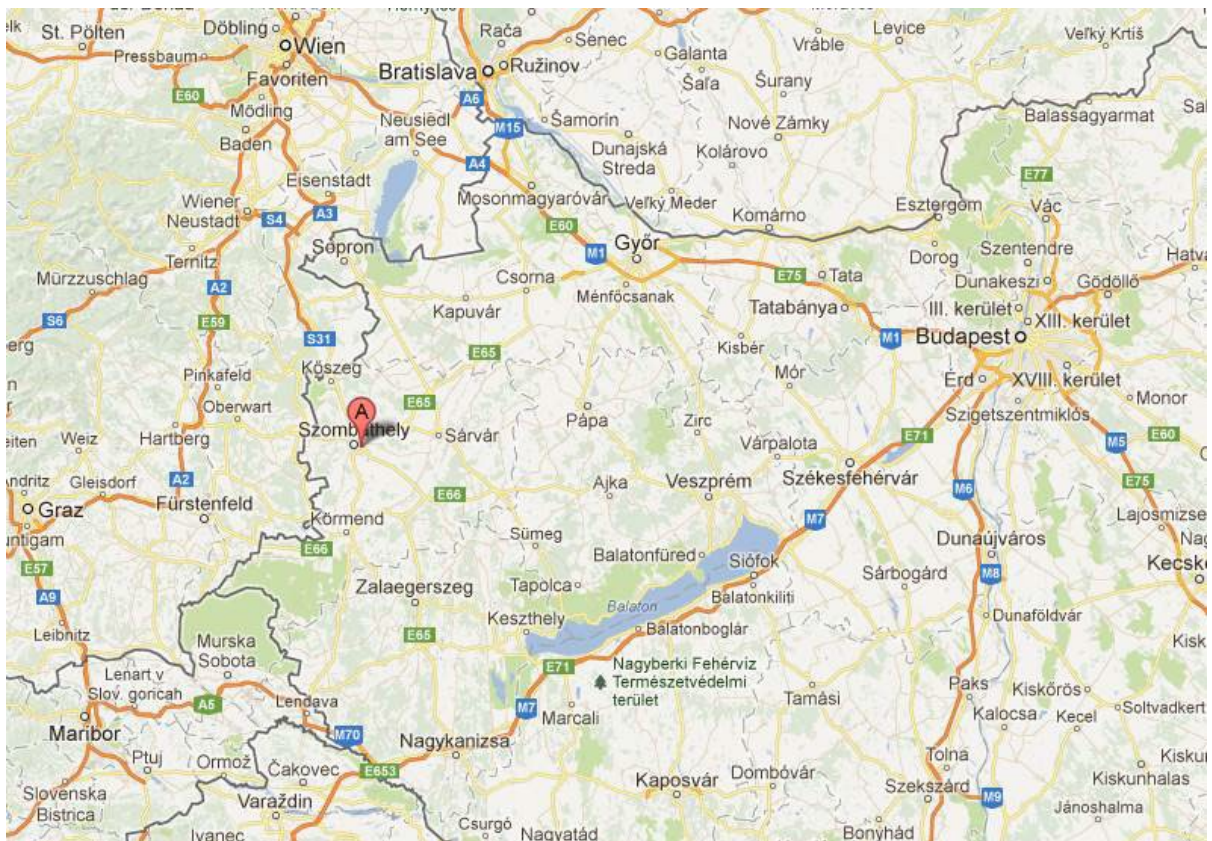
- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki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

Kiindulási adatok és információk

Település jellemzése, gazdasági környezet

település elhelyezkedése

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.

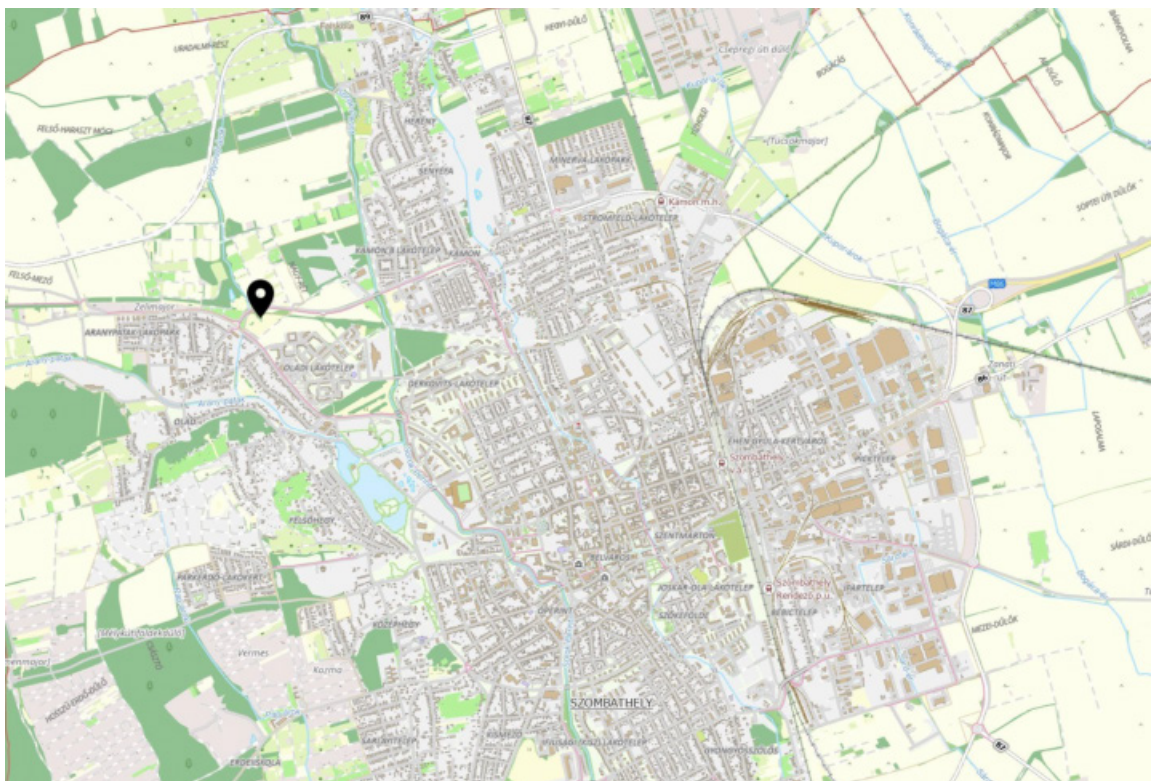




Elkészült a M86-os autótűt Győrig. A tervek szerint az M86-os Szombathely-Mosonmagyaróvár; az M87-es Szombathely- Kőszeg-(Bécs); az M9-es Szombathely-Kaposvár- Szeged között teremt összeköttetést. A város hagyományos kapcsolat rendszerét fedik a nyomvonalak, amely Bécs, Zágráb, Pozsony felé orientálódnak. Budapest irányába Győr érintésével létesülhet gyorsforgalmi úton kapcsolat.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város bel területén a belvárostól NY-ra Oladon az elkerülő út mellett található.



Gazdasági környezet

Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

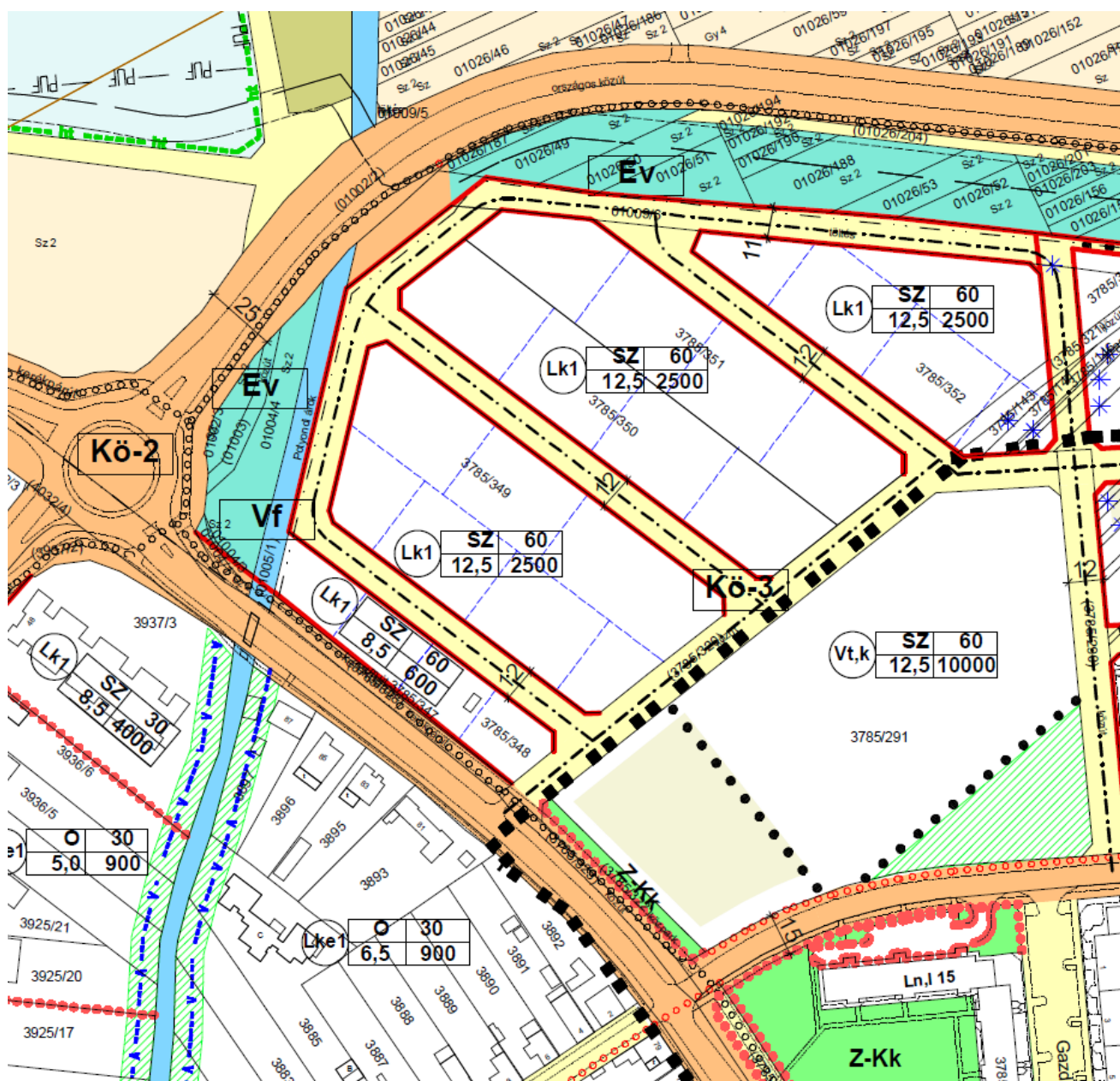
A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tökeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gépiparba fektették, az egykor húzóágazatnak számító könnyűipar és élelmiszeripar jelentősen veszített pozíciójából. A külföldi tulajdonú cégek innovációs szemléletükkel, korszerű technika és technológia behozatalával, munkahelyteremtéssel járultak hozzá a megye gazdasági megújulásához.

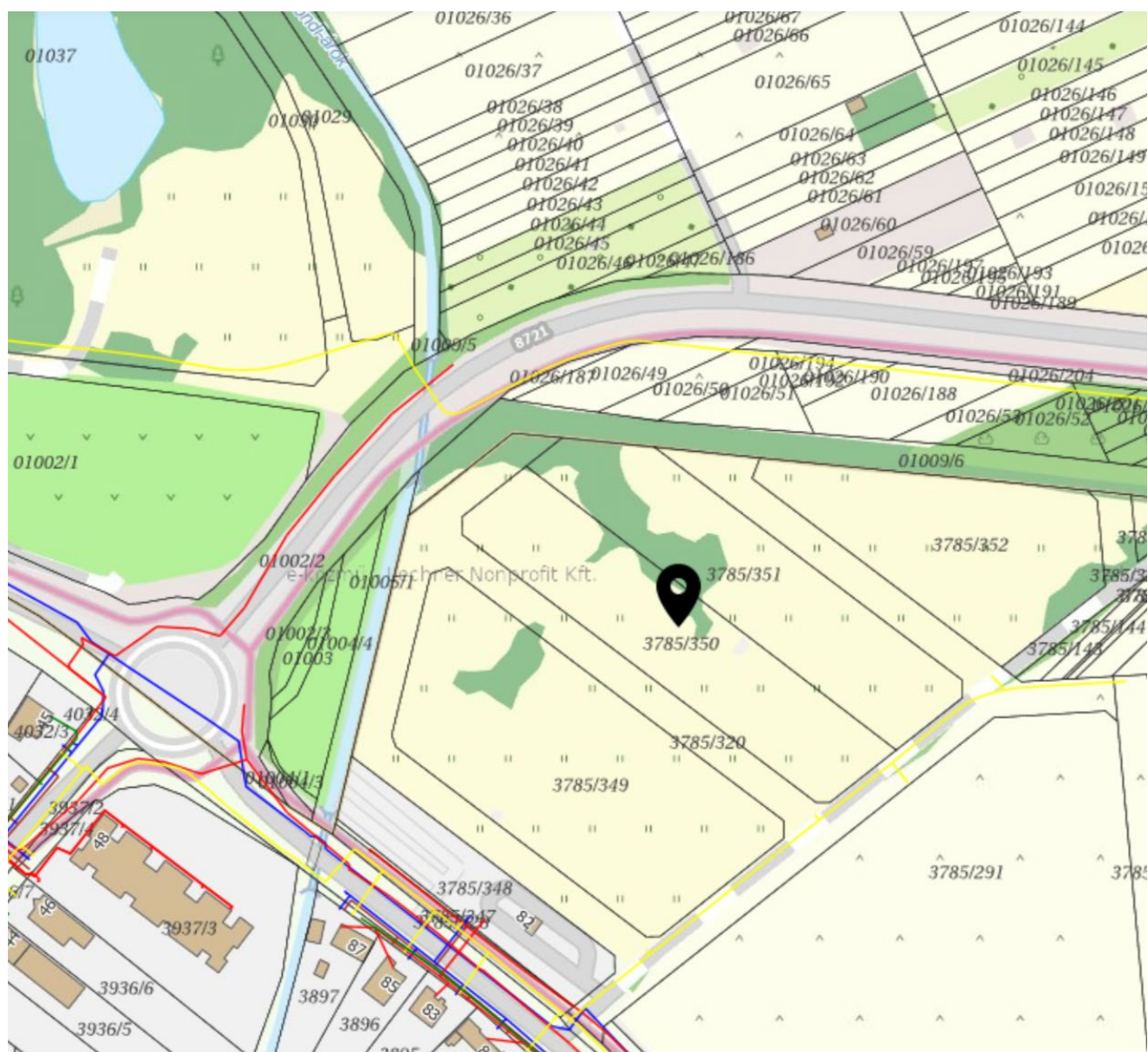


A gazdasági átalakulás a foglalkoztatási szerkezet megváltozását vonta maga után, amelynek egyik jellemzője a szolgáltató jellegű ágak erősödése. Az ipar és az építőipar a piacgazdasági feltételekhez történt gyors alkalmazkodás valamint a külföldi működő tőke beáramlás következtében megtartotta pozícióját. A mezőgazdaságban és az erdőgazdálkodásban dolgozók részaránya mára 4%-ra süllyedt.



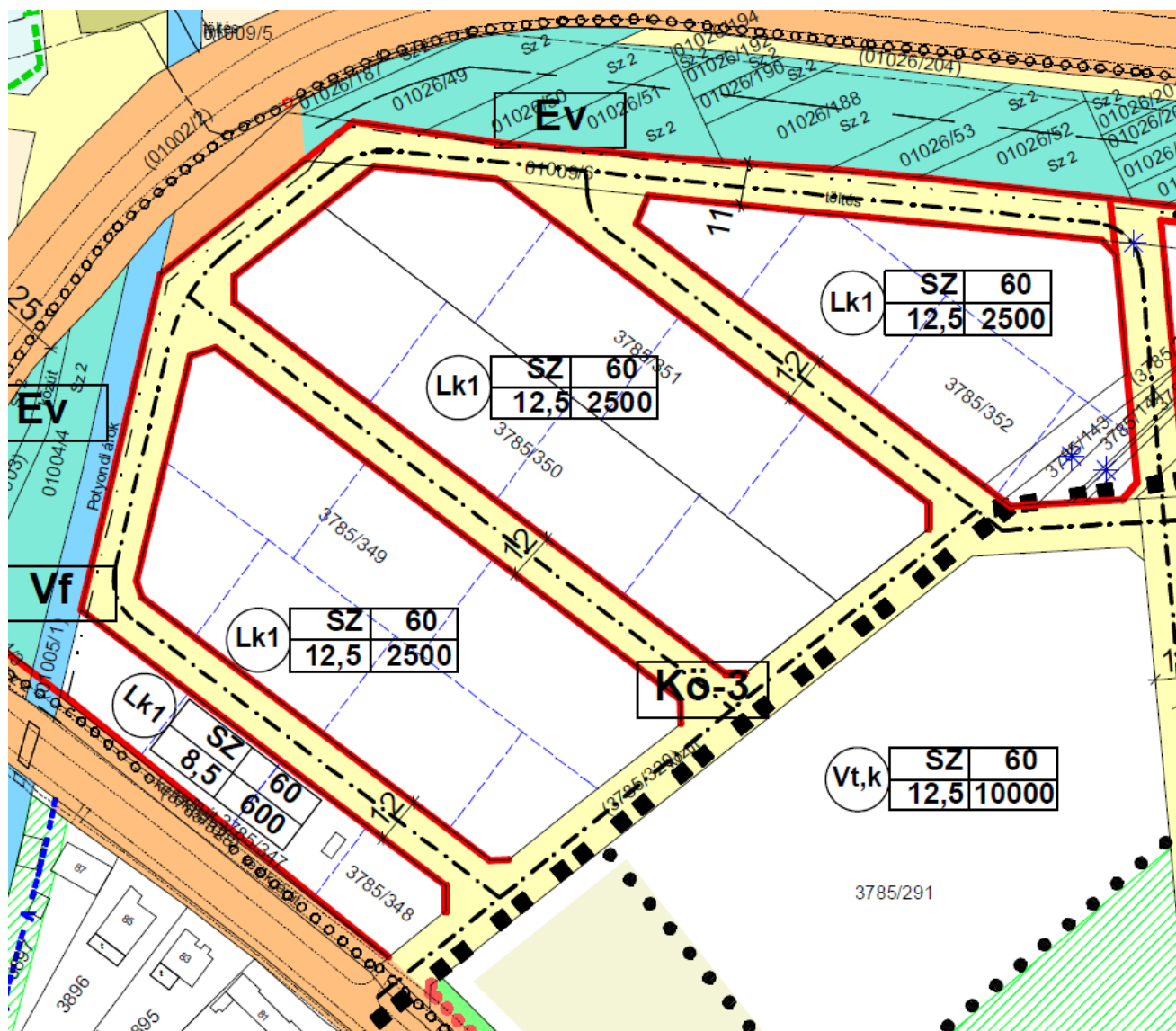
















Megjegyzés

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

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

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



Piaci összehasonlító módszer -közmű nélkül

	Tárgyi	Piaci összehasonlító		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Szombathely,3785/349-353 hrsz	Szombathely Faludi Ferenc		Szombathely Herény		Szombathely Csók István u		Szombathely, Szent Imre herceg útja	
Övezet	Lk1-es besorolás alá tartozik, 12.5 m építménymagassággal, 60%-os beépíthetőségge	Szombathelyen Oladon, a lakótelep közvetlen szomszédságában 986 m2-es, közvetlen útkapcsolattal rendelkező gondmentes befektetési terület, eladó. Lk1-es besorolás alá tartozik, 12.5 m építménymagassággal, 60%-os beépíthetőségge	https://ingatlan.com/34475091	herényi kertvárosban egy páratlan adottságú nyugodt átmenő forgalomtól mentes patak parti telek az kámoni arborétum szomszédságában. A telekre méretéből adódóan 2 lakóépületben 4 lakóház építhető. 969 hrsz. 3580m2.	https://ingatlan.com/34193258	Herényi városrészében, csendes, természetközeli környezetben kínálunk eladásra egy 3710 m²-es építési telket, amely kiváló lehetőség családi ház vagy ikerház építésére. A telek 2 utcáról is megközelíthető. Főbb jellemzők: • Telekterület: 3710 m² • Beépíthetőség: 30% • Övezeti besorolás: LKE-30		Szombathely- Kámon egyik legfrekvenciáltabb környékén a Szent Imre herceg utcában kínálók 1077 nm területű telket megvásárlásra. Beépíthetősége alapján "egy épületben 2 lakóegység" /ikerház/ építhető rá.	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m²	1	986	-10,0%	3 580	-5,0%	3 710	-5,0%	1 077	-10,0%
Bruttó szintterület, m²								0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		23 500 000 Ft	-10,0%	114 560 000 Ft	-10,0%	69 900 000 Ft	-10,0%	49 900 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2025	0,0%	2025	0,0%	2025	0,0%	2025	0,0%
Faljasos ára (Ft/m²)		21 450		28 800		16 957		41 699	
Elhelyezkedés	hasonló		0,0%		5,0%		5,0%		
Telek formája	szabályos	szabályos	0,0%	szabályos		szabályos		szabályos	
Telek lejtése	sík	sík		sík		sík		sík	
Telek beépíthetősége,			0,0%		0,0%				
Építési korlátozások									
Infrastruktúra, közművek		összközmű	-30,0%	összközmű	-45,0%	összközmű	-45,0%	összközmű	-45,0%
Egyéb szempont 1	fejlesztés során az utak által leeső területek		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%
Szintterületi mutató			0,0%		25,0%		25,0%		25,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrektio	18 305 Ft	11 798 Ft	-45,0%	21 600 Ft	-25,0%	12 718 Ft	-25,0%	27 104 Ft	-35,0%
Korrektio engedélyezése			-45%		-25%		-25%		-35%
Piaci összehasonlítás on alapuló érték:	18 305 Ft								

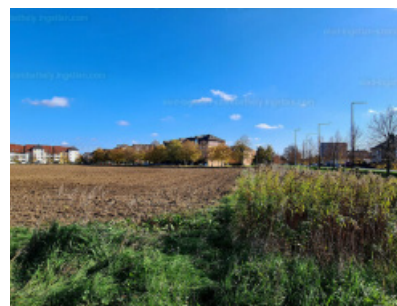
Piaci összehasonlító módszer

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Szombathely, 3785/349-353 hrsz	Szombathely Faludi Ferenc		Szombathely Herény		Szombathely Csók István u		Szombathely, Szent Imre herceg útja	
Övezet	Lk1-es besorolás alá tartozik, 12.5 m építménymagassággal, 60%-os beépíthetőséggel	Szombathelyen Oladon, a lakótelep közvetlen szomszédságában 986 m ² -es, közvetlen útkapcsolattal rendelkező gondmentes befektetési terület, eladó. Lk1-es besorolás alá tartozik, 12.5 m építménymagassággal, 60%-	https://ingatlan.com/34475091	herényi kertvárosban egy páratlan adottságú nyugodt átmenő forgalomtól mentes patak parti telek az kámoni arborétum szomszédságában. A telekre méretéből adódóan 2 lakóépületben 4 lakóház építhető. 969 hrsz. 3580m ² .	https://ingatlan.com/34193258	Herényi városrészében, csendes, természetközeli környezetben kínálunk eladásra egy 3710 m ² -es építési telket, amely kiváló lehetőség családi ház vagy ikerház építésére. A telek 2 utcáról is megközelíthető. Főbb jellemzők: • Telekterület: 3710 m ² • Beépíthetőség: 30%		Szombathely- Kámon egyik legfrequentáltabb környékén a Szent Imre herceg utcában kínálunk 1077 nm területű telket megvásárlásra. Beépíthetősége alapján "egy épületben 2 lakóegység" /ikerház/ építhető rá.	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1	986	-10,0%	3 580	-5,0%	3 710	-5,0%	1 077	-10,0%
Bruttó szintterület, m ²								0	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
bázis érték	1	986	-10%	3 580	-5%	3 710	-5%	1 077	-10%
Kínálási / vételára		23 500 000 Ft	-10,0%	114 560 000 Ft	-10,0%	69 900 000 Ft	-10,0%	49 900 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2025	0,0%	2025	0,0%	2025	0,0%	2025	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		21 450		28 800		16 957		41 699	
Ehelyezkedés	hasonló		0,0%		5,0%		5,0%		5,0%
Telek formája	szabályos	szabályos	0,0%	szabályos		szabályos		szabályos	
Telek lejtése	sík	sík		sík		sík		sík	
Telek beépíthetősége,			0,0%		5,0%		5,0%		5,0%
Építési korlátozások									
Infrastruktúra, közművek		összközmű	50,0%	összközmű	15,0%	összközmű	15,0%	összközmű	15,0%
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Szintterületi mutató			0,0%		25,0%		25,0%		25,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrektíó	38 689 Ft	30 030 Ft	40,0%	41 760 Ft	45,0%	24 587 Ft	45,0%	58 379 Ft	40,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	40%		45%		45%	ok	40%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	38 689 Ft								









Szombathely, Faludi Ferenc utca

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
23,50 millió Ft		986 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Szombathelyen Oladon, a lakótelep közvetlen szomszédságában 986 m²-es, közvetlen útkapcsolattal rendelkező gondmentes befektetési terület, eladó. Lk1-es besorolás alá tartozik, 12.5 m építménymagassággal, 60%-os beépíthetőséggel.

Bővebb információért, keressen minket bizalommal!
Hívjon most!





+36 70 616 9219

+36 30 390 6444



Szombathely, Herény

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
114,56 millió Ft		3580 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Eladó Szombathelyen, a herényi kertvárosban egy páratlan adottságú nyugodt átmenő forgalomtól mentes patak parti telek az kámoni arborétum szomszédságában.

A telekre méretéből adódóan 2 lakóépületben 4 lakóház építhető.

969 hrsz. 3580m².

Ára: 32.000-/m²

Szolgalmi bejárással akár harmadolható, használat megosztásával.

Közművek az utcában találhatóak.





Szombathely, Herény

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
69,90 millió Ft		3710 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

BEFEKTETŐK! BEFEKTETNI VÁGYÓK FIGYELEM!

Eladó építési telek Szombathely-Herényben, patakpart közelében!

Szombathely kedvelt Herényi városrészében, csendes, természetközeli környezetben kínálunk eladásra egy 3710 m²-es építési telket, amely kiváló lehetőség családi ház vagy ikerház építésére. A telek 2 utcáról is megközelíthető.

Főbb jellemzők:

- Telekterület: 3710 m²
- Beépíthetőség: 30%
- Övezeti besorolás: LKE-30 (kertvárosi lakóövezet)
- Megengedett építménymagasság: 4,5 m
- Közművek: víz, villany, csatorna a telken belül
- Gáz telekhatáron

Ez a telek ideális választás azok számára, akik tágas kerttel rendelkező családi házat vagy akár

kétlakásos ingatlant szeretnének építeni egy csendes, mégis jól megközelíthető környéken.

További információért vagy megtekintésért keressen bizalommal!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34682468>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Szombathely, Szent Imre herceg útja

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
49,90 millió Ft		1077 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

ÉPÍTÉSI TELEK KÁMONBAN !

Szombathely- Kámon egyik legfrekvenciáltabb környékén a Szent Imre herceg utcában kínálok 1077 nm területű telket megvásárlásra.

Beépíthetősége alapján "egy épületben 2 lakóegység" /ikerház/ építhető rá.

Amennyiben bővebb információt szeretne hívjon bizalommal!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34627128>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

