

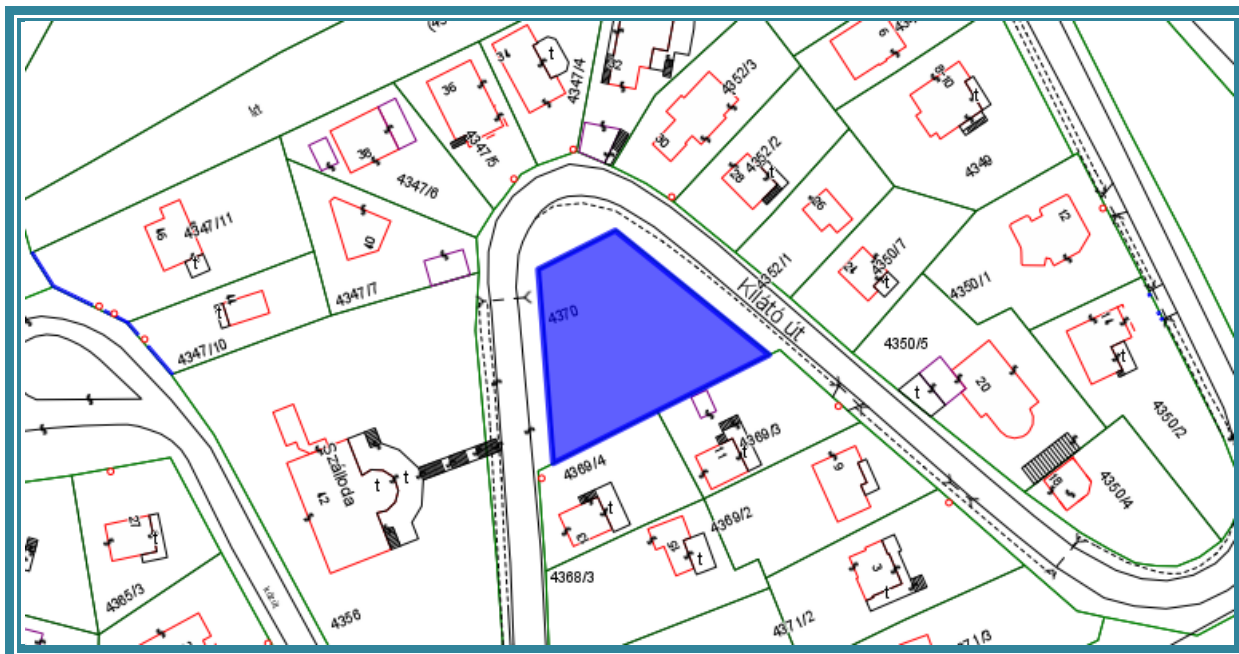


INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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

AZ INGATLANOK CÍME:
9700 SZOMBATHELY
HRSZ.:4370
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2025.05.15

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	kivett beépítetlen terület	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	-	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	4370	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	tulajdon	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	810	m ²
Tulajdoni. hányad területe:	810	m ²
Felépítmény lakótér alapterülete összesen:	-	m ²
Közmű-ellátottság:	Közművek az utcában	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték aktualizálása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés	
Értékelés dátuma:	2025.05.15.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormán- yzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Hrsz:4370 tulajdoni hányad:1/1
ingatlanok kereken:**

Mindösszesen:

36 509 000 Ft.

**Azaz Harminchatmillió-ötszázkilencezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025. május 15.

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

.....
Heckenast István
ügyvezető

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, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely Hrsz:4370 ingatlanok – 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslésével.

2. AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

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

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Az önkormányzati térlép szerint.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 4370 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.

Ingatlan megnevezése:	9700 szombathely hrsz:4370 Kilátó u. telek				
Szemle időpontja:	2025.05.14				
	INGATLAN ÉRTÉKELESE	PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cim/Irányítószám	Értékelendő 9700 szombathely hrsz:4370 Kilátó u.	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telkek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m ²)	810	1869	1210	832	1304
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		98 000 000	54 000 000	45 000 000	38 000 000
Adatforrás		Heckenast ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast ingatlan	Heckenast ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		52 434	44 628	54 087	29 141
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		52 434	44 628	54 087	29 141
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció környezet miatt		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció méret/egyéb állapot miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		52 434	44 628	54 087	29 141
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telkek) Ft/m2:		45 073			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		45 073	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		36 508 765	Ft		

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

45 073 Ft/m²
36 508 765 Ft

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás	36 508 765	100%	36 508 765
Egyeztetett érték:				36 508 765
Egyeztetett érték kerekítve:				36 509 000

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

Értékbecslési 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 értékbecsléseket 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.

Értékbecslésünk 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