



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT
SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS VÁROSÜZEMELTETÉSI
OSZTÁLY
9700 SZOMBATHELY KOSSUTH L. U. 1-3
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, PUSKÁS TIVADAR U. 3-5/D
HRSZ.: 7311/A/4
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
ÜZEM



SZOMBATHELY, 2025-06-09.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	5
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	5
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	5
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI	5
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	11
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	11
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	11
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	11
12. ÉRTÉKELÉS	12
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	13
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás	15
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	18
14. ÖSSZEFOGLALÁS	19

MELLÉKLETEK

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	üzem	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Puskás Tivadar u. 3-5/D	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	7311/A/4	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	nincs	
Védettség:	nincs	
Jelzálogjog:	-	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	tulajdon	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	2638	m ²
Tulajdoni. hányad területe:	2638	m ²
Felépítmény alapterülete összesen:	2638	m ²
Közmű-ellátottság:	összközműves	
Jelenlegi funkció:	ipartelep	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás	
Értékelés dátuma:	2025.június 09.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Városüzemeltetési osztály	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A 9700 Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5 D.

Hrsz: 7311/A/4

Tulajdoni hányad:1/1

Ingatlan kereken:

Mindösszesen:

421 103 000 Ft.

**Azaz Négyszázhuszonegymillió-százháromezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025-06-09

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

.....
Heckenast István
ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/D. szám alatti Hrsz: 7311/A/4 ingatlan – 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

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/D szám, Hrsz.: 7311/A/4 ingatlan 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 INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlant a használó szabászati üzemként hasznosítja. Hasznosítása továbbra is ebben a funkcióban illetve bármely iparhoz köthető rendeltetésben lehetséges.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2025. június 6** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

A szakértői anyag összeállítása során beszereztük a szabályozási tervet, megvizsgáltuk a szabályozási terv előírásait és a meglévő beépítés összefüggéseit.

Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** Az értékbecslés a 7311/A/4 hrsz. üzemrész elnevezésű ingatlanra, jelenlegi állapotára vonatkozik.

Hatósági szabályozás

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2006. (IX.7.) rendelete Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási Terve melyet a 23/2008. (X.31), a 11/2009. (VI.3) és a 16/2009. (VI.3) rendelet módosított a Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§.(3) bekezdés c. pontjában és a 13.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével az értékbecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:

Hrsz.: 7311/A/4

Jele:

Gip	SZ	50
	12	5000

Gazdasági ipari (Gip)

Tulajdonjogi állapot:

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, családiházak 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

Általános leírás

A 7311/A/4 hrsz-ú ingatlan a Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/d szám alatt található a **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** tulajdonában lévő épületrész. A területen 10. különböző épületrész található. Egymással szerves kapcsolatban állnak, de külön is üzemelnek. A fűtést egy központi kazán biztosítja. Hasznosítása hosszútávon ebben a funkcióban lehetséges.

A ruhagyár története:

1952: A magyar állam 15 szabó kisiparosának összevonásával megalapította a „Női Ruházati Vállalatot. Az üzem célja az állami üzleteknek történő termelés – mint minden más gyár esetében Kelet-Európában, ahol az anyagokat és kellékeket a vevők rendelték. Az alapítást követően a férfi felsőruházati termékek gyártása is megkezdődött.

1970: Új üzemépületet rendeztek be Szombathelyen az emelkedő keleti piaci igények kielégítése érdekében.

1973: A vasvári gyár bővítése és átköltözés az új székhelyre. A szombathelyi gyárat ismét kibővítik. A férfi felsőruházati termékek adják a termelés legnagyobb részét.

1988: Ötéves bér munka-keretszerződés aláírása a Bäumlér céggel, amelynek ezévi vásárlása 84,3 mFt.

1989: A Styl és a Bäumlér cég közötti szoros együttműködésen alapuló kedvezményes kamatozású bajor tartományi hitelből és a külföldi tőkebefizetésekből új zakógyártó gépsor került átadásra. Október 1-jén a Styl Részvénytársasággá alakult 481 millió forintos alaptőkével. A Bäumlér cég a legnagyobb részesedéssel bíró alapító.

1990: A szombathelyi üzemépület közel egyharmadával került megnagyobbításra és nagy összegű gépberuházás is történt. Az angol Maitland cég részvényessé válásával az alaptőke 500 millió Ft-ra emelkedik. Az össztermelés 84,4%-a Nyugat-Európába és az USA-ba készül.

1991: Valamennyi telephely földtulajdona bejegyzésre került a Társaság javára a privatizáció során, megtörtént a Styl Ruhagyár Rt. tőzsdei bevezetése.

2003: A nehéz piaci helyzet miatt a vasvári és körmendi üzemek bezárásra kerültek és a termelés Szombathelyen koncentrálódott.

2005: A többségi részvényes Bäumlér cég pénzügyi helyzete és az összpiac további visszaesése.

2009: Új, piacképes vevőket kellett megnyerni és általuk a termelés további folytatását biztosítani a Styl-ben.

2015: Különböző stratégiai befektetők és Szombathely Önkormányzata megvásárolta a Styl Rt. vagyont. 2015. június 1-jétől a Társaság új néven, Styl Fashion Kft-ként tevékenykedik. Az új tulajdonos erőteljes beruházási programot hajt végre a géppark felújítása, az IT-állomány fejlesztése, az ingatlanok felújítása és a dolgozók intenzív képzése tekintetében.

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	üzem, szabászat
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	üzem, szabászat
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	1
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	2638 m ²
Elrendezés	szabályos
Szerkezet	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	Vb. szerkezet
Lépcsők	-
Tető	sátortető
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	fa szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	vegyes, kő burkolat, járólap
Gépészet	
Fűtés	központi kazánról radiátoros hő leadó
Meleg víz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	Van
Klíma	Van
Egyéb	-
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	telefon, internet
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1970-es évek
Felújítás, karbantartás	folyamatos
Műszaki állapot	karbantartott
Megfelelőség, összbemérés:	karbantartott
Funkció	szabászat

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Ivóvízellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Földgázellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Csatorna: Közüzeti hálózatra csatlakozva

Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

Infrastrukturálisan a területnek megfelelő.

Felépítmény műszaki leírása:

Építés ideje: 1970-es évek
Felújítás, átalakítás: folyamatos, részleges

Használati adatok az összbemérésre vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott
- Üzemeltetés módja: szabászat
- Parkolás: telken belül
- Szemétszállítás: van
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlan területén a közelbe lévő működő gyárépület felől fokozott a légterhelés érzékelhető.

Hasznosítási javaslat

Méreténél kialakításánál, övezeti besorolásánál fogva bármilyen ipari tevékenységre alkalmas. Bizonyos részei felújításra karbantartásra szorulnak.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSÉNél FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Övezeti besorolás:

Gip	SZ	60
	10	5000

Az ingatlan jelzálogjoggal terhelt illetve végrehajtási joggal.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: átlagosnál magasabb

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A fent nevezett ingatlan gazdasági ipari területen fekszik. Speciális funkciója, kihasználtsága rendeltetése mind különleges tényezőnek számít. Ez a tény jelentősen befolyásolja az ingatlanok piaci értékét. Nagyméretű ingatlanok a magasabb bekerülési költség és felújítási lehetőségek miatt fokozottan befolyásolják az értékét. Ezek a tények mind extrémme teszik az ingatlant. 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
- Újraelőállítás szerinti érték meghatározás

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken 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 ingatlan 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 ki- ragadása téves következtetésekhez vezethet.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják 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

Erősségek 1. Elhelyezkedése 2. Méret 3. Jó infrastruktúra.	Gyengeségek 1. piaci környezet
Lehetőség ipari ingatlanként	Veszély 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 gyengeségekre.

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

- ↑ Jól megközelíthető.
- ↑ Elhelyezkedése, infrastruktúrája jó.
- ↑ Méret
- ↓ jelzálogjoggal terhelt

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Piaci összehasonlításra 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 összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan 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 m² - árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értébecslés 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 ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5/D				
		üzem				
Szemle időpontja:		2017.10.13				
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5/D	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	2638	600	1027	765	6600	3266
Kínálati ár (Ft)		149 000 000	259 000 000	280 000 000	1 750 000 000	450 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		248 333	252 191	366 013	265 152	137 783
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár		248 333	252 191	366 013	265 152	137 783
Telek méret						
Korrekcio az ingatlan kora miatt	elhelyezkedés extrák	0,80	1,00	1,00	0,90	0,80
Korrekcio állapota miatt		0,90	1,00	1,10	0,90	0,80
Korrekcio az elhelyezkedése/zekedés/extrák önálló telek, spec funkció állapot miatt		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekcio önálló hasznosíthatóság		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		125 160	176 534	281 830	150 341	61 727
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		159 118				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		159 118	Ft/m2			
Beépített szintterület:		2638	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		419 754 049	Ft			

Fenti táblázat összefoglalása:

Felépítmény piaci értéke: **419 754 049 Ft.**
 Ingatlan piaci értéke: **419 754 049 Ft.**

B. Újraelállítási költségen alapuló érték meghatározás

Olyan eljáráscsoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

$$\text{INGATLANÉRTÉK} = (\text{BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG} - \text{AVULÁSOK}) + \text{TELEKFORGALMI ÉRTÉKE}$$

Egy állóeszköz újraelállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magában foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelállítási költség – a bruttó újraelállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

Telek értékének meghatározása az újra-előállítási érték megállapításához – piaci összehasonlító adatok alapján

A 25/1997 (VIII.1) PM rendelet szerint a költségalapú módszer számításánál a felépítményhez tartozó földterület értékét az ingatlan/telek üres állapotában történő értékelésével lehet megállapítani: piaci összehasonlító adatok elemzésével, vagy hozamszámítás alkalmazásával.+

Az épületi alatti földterület értékére vonatkozó táblázat:

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5/D telek				
Szemle időpontja:	2025.06.06				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	9700 Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5/D	telek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Ipari	Ipari	Ipartelep	Ipari
Telek (m ²)	2638	14 000	9970	13400	12000
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		95 000 000	55 000 000	360 000 000	120 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		6 786	5 517	26 866	10 000
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,90	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		6 786	4 965	24 179	10 000
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,20
Korrekció földhasználati megállapodás miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a hasznosíthatóság 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:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		6 786	4 965	24 179	12 000
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		11 982			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		11 982	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		31 609 646	Ft		

A vizsgálat során csak az épület alatti földterületet vettük figyelembe. Mivel a közös területet egységesen hasznosítják.

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

Telek nettó fajlagos értéke:
A nettó telekérték:

11 982 Ft/m²
31 609 646 Ft

A felépítmény újraelőállítása:

1.

Építés éve: 1970										
Értékelés éve: 2025										
Jellemző gazdaságos élettartam: 100 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	eFt/m2	Ft	%	%	Ft
Felépítmény										
szabászat üzem	1970	55	2000	39	2638	400 000	1 055 200 000	39%	39%	392 639 920
MINDÖSSZESEN	Nettó egyéb			Ft						0
	Nettó felépítményérték			Ft						392 639 920
	Nettó telek			Ft						
	Összesen:			Ft						392 639 920

Épületek összegzése az újraelőállítás számítása szerint:

Ingatlanok	m2	Ár:
4-es épület	2638	392 639 920
Telek:	2638	31 609 646
Mindösszesen:		424 249 566

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

Költségalapú értékelés:

Felépítményérték	392 639 920, -Ft
Telek érték	31 609 646, -Ft
Újraelőállítási érték összesen:	424 249 566,-Ft

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés két módszerével az alábbiak szerint becsültük.

A súlyozás során figyelembe vettük, hogy alapvetően az ingatlan értékét a piacon tapasztalt értékesített ingatlanok ára határozza meg

A költség-megközelítés az adott esetben csak kisebb mértékben befolyásolja az értéket, az épületek műszaki értéke miatt. Jelenlegi állapotában az ingatlant – számításaink szerint – az avultatott újraelőállítási érték felett lehet értékesíteni

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek/összes érték Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Költség megközelítés	392 639 920	31 609 646	30%	127 274 870
II.	Piaci összehasonlítás	419 754 049		70%	293 827 834
Egyeztetett érték:					421 102 704
Egyeztetett érték kerekítve:					421 103 000

Egyeztetett érték: 421 102 704 Ft

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 *a két alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke.

421 102 704 Ft.

azaz Négyszázhuszonegymillió-százkétezer-hétszáznegy forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan valós értéke a piaci és újraelőállítási megközelítéssel számított értékek súlyozott átlagában mutatkozik meg, tehát

A 9700 Szombathely Puskás Tivadar u. 3-5/D.

Hrsz: 7311/A/4

Tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan kereken:

Mindösszesen:

421 103 000 Ft.

**Azaz Négyszázhuszonegymillió-százháromezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025.06.09

.....
Divós Katalin

vagyoneértékelő

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....
Heckenast István

ügyvezető

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 papír alapon
1 eredeti példányban digitalizálva

M E L L É K L E T E K

Fotók



