



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, SZILY J. U. 25 / PETŐFI S. U. 8.
HRSZ.: 6021/A/8
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
IRODAHÁZ



SZOMBATHELY, 2025. JÚNIUS 06.

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	6
1. Épület leírás.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	9
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	10
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	10
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	10
12. ÉRTÉKELÉS	10
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	11
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás	12
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	14
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	15

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:	irodaház (volt Gyámhivatal)	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Szily J. u. 25/Petőfi S. u. 8.	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	6021/A/8	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	-	
Védettség:	Helyi védelem alatt álló épület csak a homlokzatra vonatkozóan	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	tulajdon	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	1496	m ²
Felépítmény alapterülete összesen:	794	m ²
Közmű-ellátottság:	összközműves	
Jelenlegi funkció:	Irodaház/ nincs használatban/részben hasznosítva	
ÉRTÉKEKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás, hozamszámítás	
Értékelés dátuma:	2025.06.06	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Szily J. u. 25./Petőfi S. u. 8.
Hrsz: 6021/A/8 tulajdoni hányad:1/1
ingatlan kereken**

Mindösszesen:

95 511 000 Ft.

**Azaz Kilencvenötmillió-ötszáztizenegezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025. június 06.

.....
Divós Katalin
vagyónértékelő
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, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Szily J. u 25 Petőfi S. u. 8. szám alatti Hrsz: 6021/A/5 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, Szily J. u 25 Petőfi S. u. 8. szám alatti Hrsz: 6021/A/5 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 ingatlan jelenleg még nincs használatban. Funkciója szerint irodaházként hasznosítható. Más hasznosításhoz nagyobb befektetés szükséges.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2025.06.06-án** 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, továbbá a tervdokumentációját.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

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 városban 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 városban 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 csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházas 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 78 690 fő +/- Népsűrűség 814,75 fő/km².

Épület leírása:

A helyi egyedi védelem alatt álló épület Szombathely belvárosában, a Szily János és Petőfi Sándor utcák kereszteződésben áll. A gyalogos bejáró a Petőfi Sándor utcára, míg a gépkocsi bejáró a Szily J. utcára nyílik.

Az épület földszint, I. emelet és padlás kialakítású.

Az épület eredeti funkciója egyházi épület volt. A nyolcvanas évektől irodaházként működött. Tartószerkezeti állapota megfelelő. Belső átalakítása, korszerűsítése időszerű. Néhány éve Penész és gombafertőzést tapasztaltak, jelen állapotban az egyik földszinti helyiség már a mennyezetig penészes.

Közművesítettség: víz, villany, gáz, csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	Irodaház
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	Irodaház
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint, emelt, padlás
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	794 m ²
Elrendezés	szabálytalan
Szerkezet	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	fa földem szerkezet
Lépcsők	burkolt
Tető	sátortető/cserépfedés
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	fa szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	vegyes, kő burkolat, járólap, laminált parketta
Gépészet	
Fűtés	központi kazánról radiátoros hő leadó/ a gázkazánokat kisserelték radiátorok leszerelve
Meleg víz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	-
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	jelenleg nincs
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van
Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1900

Felújítás, karbantartás	1970
Műszaki állapot	rossz/ felújítandó/átlagos
Megfelelőség, összbenyomás:	rossz/felújítandó/átlagos
Funkció	irodaház

Infrastruktúra

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

Közlekedés:

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

Alapfokú ellátás:

Vásárlási lehetőség 500 m-en belül, általános iskola a közelben.

Felépítmény műszaki leírása:

Építés ideje: 1900
Felújítás, átalakítás: 1990~
Szintek száma: 2

Tartószerkezetek:

Az épület hagyományos falazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt, de a tartófalakon nem látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele.

A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibákra utaló jelek észrevehetőek.

Szakiari szerkezetek:

A térelhatároló eredeti állapotúak. A nyílászárók fa szerkezetűek..

Épületgépészet:

Elektromos hálózat és szerelvények, korszerűsítendőek jelenleg nem működnek.

Fűtési rendszere cirkó gázkazános volt de a kazánokat kiserelték.. Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Egyedi vízórával ellátott. Csatornahálózat jelenleg nem üzemel.

Használati adatok az összbemérésre vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás állapota: rossz/elhanyagolt/megfelelő
- Üzemeltetés módja: irodaház
- Parkolás: utcán, udvaron
- Szemétszállítás: jelenleg van
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

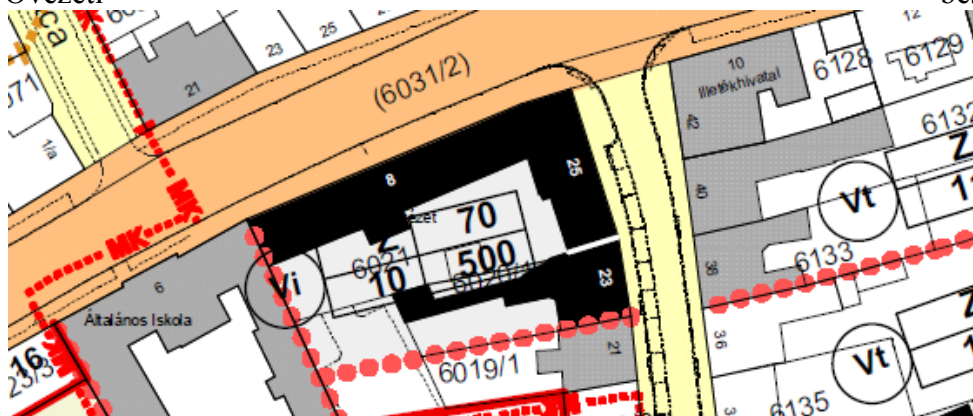
Hasznosítási javaslat

Az épületet teljes körű felújítás után lehet hasznosítani. Irodaház funkcióban esetlegesen lakások is kialakíthatóak. A homlokzat helyi védelem alatt áll.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE**Jogi szempontok**

➤ Övezeti

besorolás:



Az ingatlan per- és igénymentes.
Helyi védelem alatt áll az épület homlokzata.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: alacsony

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A fent nevezett ingatlan különleges ingatlannak számít az ingatlanok palettáján. 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 extrémé 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 ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. 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.

A értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén ér-tékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. hasznosíthatósága a jelenlegi piacon	Gyengeségek 1. állapota 2. kialakítható parkolók száma 3. penészes
Lehetőség felújítás után hasznosítható	Veszély nem ismert

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekcióknál érvénye-sítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

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

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatá-rozás

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

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazda-sági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénz-ügyi 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 értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Szily J. u. 25 Petőf S.u 8					
		irodaház					
Szemle időpontja:		2025.06.06					
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN							
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5	
	Szombathely Szily J. u 25 petőfi S. 8.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	
Felépítmény (m2)	794	831	425	185	126	198	
Kínálati ár (Ft)		175 000 000	189 000 000	36 000 000	24 000 000	87 000 000	
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		210 590	444 706	194 595	190 476	439 394	
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korrigált fajlagos alapár		210 590	444 706	194 595	190 476	439 394	
Telek méret							
Korrekció az ingatlan kora miatt	elhelyezkedés extrák	0,90	0,70	0,90	0,90	0,65	
Korrekció állapota miatt		0,80	0,60	0,80	1,00	0,70	
Korrekció az		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
elhelyezkedés/extrák/parkolók/védettség/tető		0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	
Korrekció hasznosíthatóság		0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	
Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		109 170	130 744	112 086	137 143	139 947	
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		125 818					
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE							
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTEK :		125 818	Ft/m2				
Beépített szinterület:		794	m2				
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		99 899 415	Ft				

Fenti táblázat összefoglalása:

Felépítmény piaci értéke: **99 899 415 Ft.**
Ingatlan piaci értéke: 99 899 415 Ft.

B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához 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 újraelőállítási (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 újraelőállítási (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 újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (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:

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

A felépítmény újraelőállítása:

Építés éve:	1897	Értékelés éve:	2025							
Jellemző gazdaságos élettartam:			150 év							
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m ²	e Ft/m ²	Ft	%	%	Ft
Felépítmény										
Szily J. u. 25 Petőfi	1900	125	1990	90	794	700 000	555 800 000	60%	60%	88 928 000
MINDÖSSZESEN	Nettó egyéb		Ft							0
	Nettó felépítményérték		Ft							88 928 000
	Nettó telek		Ft							
	Összesen:		Ft							88 928 000

Az adott épület csak részben van hasznosítva így hozamszámítással nem számoltunk.

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE CSAK AZ ÉPÜLETRE ÉS AZ ALATTA LÉVŐ FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	88 928 000		40%	35 571 200
II. Piaci összehasonlítás	99 899 415		60%	59 939 649
Egyeztetett érték:				95 510 849
Egyeztetett érték kerekítve:				95 511 000

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 három alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:**

Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke Nettó

95 510 849 Ft.

**azaz Kilencvenötmillió-ötszázöttszáz-
nyolcszáznegyvenkilenc forint**

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

**A 9700 Szombathely Szily J. u. 25. Petőfi S. u. 8.
Hrsz: 6021/A/8 tulajdoni hányad:1/1
ingatlan kereken**

Mindösszesen:

95 511 000 Ft.

**Azaz Kilencvenötmillió-ötszáztizenegyezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2025.06.06

.....
(aláírás)

.....
(aláírás)

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: 2 eredeti példányban

M E L L É K L E T E K

Fotók

















