



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, VÁCI M. U. 68.
HRSZ.: 2759/8/A/81
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
EGYÉB HELYISÉG



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.....	9
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	9
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	9
12. ÉRTÉKELÉS	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás.....	10
B. Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás	12
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	13
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	14

MELLÉKLETEK

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	egyéb helyiség
<i>Település (város, terület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Váci M. u. 68
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2759/8/A/81
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Védettség:</i>	nincs védelem
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Felépítmény alapterülete összesen:</i>	37 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	üzlethelyiség
ÉRTÉKEKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás
<i>Értékelés dátuma:</i>	2025.06.06
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Váci M. u. 68
Hrsz: 2759/8/A/81 tulajdoni hányad:1/1
ingatlan kereken**

Mindösszesen:

17 647 000 Ft.

**Azaz Tizenhétmillió-hatszáznegyvenhétezer
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, Váci M. u. 68. szám alatti Hrsz: 6023/6/A/81 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, Váci M. u. 68. szám alatti Hrsz: 6023/6/A/81 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 üzlethelyiségként használatban. Funkciója szerint irodaként/üzletként hasznosítható.

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 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 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.

Közművesítettsége: víz, villany, gáz, csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	üzlet
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	üzlet
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	37 m ²
Elrendezés	szabálytalan
Szerkezet	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	beton födém szerkezet
Lépcsők	burkolt
Tető	lapos
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	fa szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	járólap
Gépészet	
Fűtés	távhő
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	1970
Felújítás, karbantartás	1980
Műszaki állapot	megfelelő
Megfelelőség, összbnyomás:	megfelelő
Funkció	üzlet

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:

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

Felépítmény műszaki leírása:

Építés ideje: 1970
Felújítás, átalakítás: 1980~
Szintek száma: fsz

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.

Szakiipari szerkezetek:

A térelhatároló eredeti állapotúak. A nyílászárók műanyag szerkezetűek.

Épületgépészet:

Elektromos hálózat és szerelvények, megfelelőek.

Fűtési rendszere távhős. Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók.

Egyedi vízőrával ellátott. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

Használati adatok az összbenvomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás állapota: megfelelő
- Üzemeltetés módja: üzlethelyiség
- Parkolás: utcán,
- 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, üzlethelyiségként irodaként lehetséges.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Övezeti besorolás:

Az ingatlan per- és igénymentes.

Műszaki és egyéb szempontok

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

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A vizsgált ingatlan üzlethelyiség. Üzlethelyiségként hasznosítható, de alacsony a kereslet ez befolyásolja az ingatlanok piaci értékét. 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 – 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 kiragadása 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 értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. elhelyezkedés	Gyengeségek 1. piac
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 érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

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

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 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 Váci M. 68					
		üzlet					
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 Váci M. u. 68	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)		37	78	54	74	79	130
Kínálati ár (Ft)			44 000 000	40 000 000	49 000 000	25 000 000	71 000 000
Adatforrás			Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:			564 103	740 741	662 162	316 456	546 154
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár			564 103	740 741	662 162	316 456	546 154
Telek méret							
Korrekcio az ingatlan kora miatt		elhelyezkedés extrák	0,90	0,90	0,90	1,10	0,90
Korrekcio állapota miatt			0,80	0,80	1,00	1,10	0,90
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák/parkolók/védettség/tető			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekcio hasznosíthatóság			1,00	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			406 154	533 333	595 946	382 911	442 385
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)			472 146				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE							
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		472 146	Ft/m2				
Beépített szinterület:		37	m2				
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		17 469 396	Ft				

Fenti táblázat összefoglalása:

Felépítmény piaci értéke:	17 469 396 Ft.
Ingatlan piaci értéke:	17 469 396 Ft.

B. Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás

Olyan eljáráscsoport, 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*

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
17 647 304 Ft.
azaz Tizenhétmillió-hatszáznegyvenhétezer-
háromszáznégyszáz 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 Váci M. u. 68.
Hrsz: 2759/8/A/81 tulajdoni hányad:1/1
ingatlan kereken

Mindösszesen:

17 647 000 Ft.

Azaz Tizenhétmillió-hatszáznegyvenhétezer
forint

tehermentes forgalmi értéket képvisel.

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő 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