



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, PETŐFI SÁNDOR U. 35 FSZ. 2.
6095/1/A/2
1/1 TULAJDONI HÁNYADA

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
LAKÁS



SZOMBATHELY, 2025. MÁJUS 27.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	lakás	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Petőfi Sándor u. 35. fsz. 2.	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	6095/1/A/2	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	1/1	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	867,6	m ²
Vizsgált terület	65	m ²
Felépítmény Lakó épület alapterülete összesen:	65	m ²
Közmű-ellátottság:	víz, villany csatorna	
Jelenlegi funkció:	lakó ingatlan, jelen állapotban nem használható	
ÉRTÉKEKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító és újraelőállítási költségen alapuló értékképzés	
Értékelés dátuma:	2025. május 27.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A 9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 35. fsz. 2.

Hrsz: 6095/1/A/2 értéke kerekén

Mindösszesen:

18 425 000 Ft.

**Azaz Tizennyolcmillió-négyszázhuszonötezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Az ingatlan állapota a 2023.05.08-án készült értékbecsléshez viszonyítva nem változott, azonban a lakóingatlanok ára emelkedett, így új számítást készítünk.

Ezért az akkor készült értékbecslés alapján számított érték nem változott, további 180 napig érvényes.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2025. május 27.

Divós Katalin
Sz:52-341-03-0001-54-01

Heckenast István
Ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kosuth L. u. 1-3.) (a továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 35. fsz. 2. ami a 6095/1/A/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésének aktualizálása.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlanvagyon forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Mellékletben csatoljuk. **Értékelt jog: tulajdonjog**

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a Petőfi Sándor u. 35. fsz. 2. ami a 6095/1/A/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának egy része az érvényes a telekmegosztás folyamatban van, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlant jelenleg nem hasznosítják, állapota nem is teszi lehetővé. További hasznosíthatósága csak felújítás után lehetséges.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Petőfi S. u. 35 fsz. 2.					
		lakás					
Szemle időpontja:		2025.05.27	Hrsz:6095/1/A/2				
INGATLAN ÉRTÉKELESE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN							
Cím/Irányítószám		Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
		9700 Szombathely Petőfi S. u. 35 fsz. 2.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)		65	41	33	34	44	82
Kínálati ár (Ft)			12 000 000	12 000 000	18 000 000	28 000 000	40 000 000
Adatforrás			Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:			292 683	363 636	529 412	636 364	487 805
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár			292 683	363 636	529 412	636 364	487 805
Telek méret							
Korrekció az ingatlan kora miatt		elhelyezkedés extrák	1,00	1,00	0,90	0,85	0,90
Korrekció állapota miatt			0,80	0,75	0,70	0,70	0,70
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt			1,00	1,00	0,90	0,80	1,00
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció hasznosíthatóság két generáció			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			234 146	272 727	300 176	302 909	307 317
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)			283 455				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE							
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :			283 455	Ft/m2			
Beépített szintterület:			65	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:			18 424 591	Ft			

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 szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

Készült: 1 eredeti példányban