

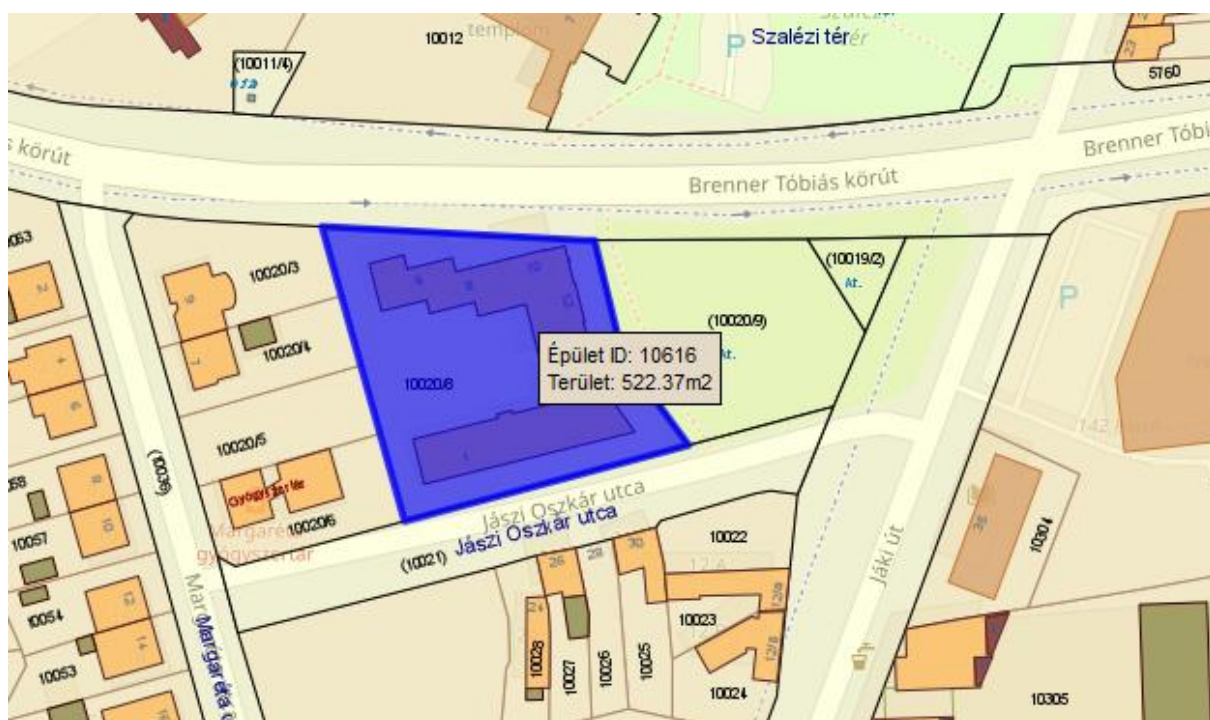


INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

KÉSZÜLT
SZOMBATHELY MEGYE JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, BRENNER TÓBIÁS U. 10 FSZ. 3.
HRSZ.: 10020/8/A/17
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
ÜZLETHELYISÉG



SZOMBATHELY, 2026. FEBRUÁR 17.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	üzlethelyiség (társasház)	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Brenner Tóbiás krt. 10. fsz.3.	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	10020/8/A/17	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	-	
Használó:	fodrász üzlet	
Védettség:	nincs	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	tulajdon	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	-	m ²
Tulajdoni. hányad területe:	29	m ²
Üzlethelyiség alapterülete összesen:	29	m ²
Közmű-ellátottság:	villany gáz víz csatorna	
Jelenlegi funkció:	üzlethelyiség	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás, hozam	
Értékelés dátuma:	2026. 02. 17.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Brenner Tóbiás krt. 10. fsz.3. Hrsz: 10020/8/A/17
29 m2 üzlethelyiség 1/1
tulajdoni hányada kereken:**

Mindösszesen :

12 882 000Ft.

**Azaz Tizenkétmillió-nyolcszáznyolcvankettőezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

Az ingatlan állapota a 2023.05.26-án készült értékbecsléshez viszonyítva nem változott. Az üzleti célú ingatlanok iránt csökken a kereslet.

A jelenlegi ingatlan környezetet figyelembe véve új számítást végzünk a becslés 180 napig érvényes.

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

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2026.02.17.

.....
Divós Katalin

vagyoneértékelő

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....
Heckenast István

ügyvezető

1. 1.A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megye Jogú Város önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Brenner Tóbiás krt. 10. fsz.3. szám alatti Hrsz: 10020/8/A/17 ingatlan – 29 m²-es 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésének aktualizálásával.

2. 2.AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

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

3. 3.INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Értékelt jog: tulajdonjog

4. 4.AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Brenner Tóbiás krt. 10. fsz.3. szám alatti Hrsz: 10020/8/A/17 ingatlan – 20-m²-es 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. 5.AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan jelenlegi hasznosításban üzlethelyiség férfi fodrász. További hasznosítása, korszerűsítése, felújítása, lehetséges.

Ingatlan megnevezése:	Szombathely Brenner T. krt. 10. fsz. 1					
	üzlet					
Szemle időpontja:	2025.02.14					
INGATLAN ÉRTÉKEKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Szombathely Brenner T. krt. 10. fsz. 1	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	29	55	92	47	40	74
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Kínálati ár (Ft)		39 000 000	27 000 000	30 000 000	20 000 000	45 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		709 091	293 478	638 298	500 000	608 108
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár		709 091	293 478	638 298	500 000	608 108
FIZIKAI TÉNYEZŐK						
Korrekcio az ingatlan kora miatt	elhelyezkedés extrák	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00
Ingatlan állapota miatt		1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák miatt(méret, vegyes)		0,90	1,00	0,90	0,90	0,80
Korrekcio a hasznosíthatóság miatt:		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		574 364	293 478	465 319	450 000	437 838
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		444 200				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGALT FAJLAGOS ÉRTÉK :		444 200	Ft/m2			
Beépített szinterület:		29	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:		12 881 794	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 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