

	
Érkezési dátum: 2018 FEBR 16	Érkezési szám: 80.058-2
Érkezési szám: 008316	Érkezési szám: G.S.A.

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLANOK CÍME:
9700 SZOMBATHELY, ÁDÁM LÁSZLÓ U.
HRSZ.:
4678/16, 4678/17, 4678/18, 4678/19, 4678/20, 4678/21, 4678/22
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2018. FEBRUÁR 2.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	10
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	11
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	11
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	11
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	11
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	11
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	11
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	12
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	14
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	15
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	15
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	15
12. ÉRTÉKELÉS	15
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	16
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	25
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	26

MELLÉKLETEK

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/16
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	910 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	910 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító érték-képzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/17
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	910 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	910 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házsám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/18
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	903 m²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	903 m²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékbecslés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/19
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	945 m²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	945 m²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/20
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	921 m²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	921 m²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékbecslés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/21
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	935 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	935 m ²
<i>Felépítmény lakóter alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Ádám László u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4678/22
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	901 m²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	901 m²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közmű nélküli terület (közművek a Középhegyi utcában)
<i>Jelenlegi funkció:</i>	építési telek
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékbecslés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. február 2.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A 9700 Szombathely Ádám László u. Hrsz: 4678/16, 4678/17, 4678/18, 4678/19, 4678/20, 4678/21, 4678/22 tulajdoni hányad:1/1 ingatlanok kereken:

Mindösszesen:

49 150 000 Ft.

**Azaz Negyvenkilencmillió-százötvenezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2018. február 2..



Divós Katalin
vagyoneértékelő

OKJ: 52 341 03 0001 54 01

HECKENAST Ingatlan Kft.
9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.
Tel./Fax: +36-94/510-336
E-mail: 12751954-2-18
Céginfó: 11781976-20209104



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, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Ádám László utca alatti Hrsz.: 4678/16, 4678/17, 4678/18, 4678/19, 4678/20, 4678/21, 4678/22 ingatlanok – 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

A mellékelt: 2018. február 2-i tulajdoni lapok szerint.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Ádám László utca , Hrsz.: 4678/16, 4678/17, 4678/18, 4678/19, 4678/20, 4678/21, 4678/22 ingatlanok 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 INGATLANOK HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlanok kivett beépítetlen területek. Építési telekként hasznosíthatóak. Közművesítés részleges, víz nincs, szennyvíz nincs, gáz és villany van.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2018. február 2-án** a tárgyi ingatlanokon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlanok környezetét, továbbá az ingatlanok állapotát, és fényképeket készítettünk.

Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlanok tulajdoni lapjait, szabályozási terveit és övezeti besorolásait.

7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐIK

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

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 népesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családi házas 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. Puskás Tivadar (Fidesz-KDNP)
Irányítószám:	9700
Körzethívószám:	94
Népesség:	Teljes népesség 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km ² .

Közművesítettségük: részben közműves

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**A telkek leírása**

Telekméret:	4678/16	910 m ²
	4678/17	910 m ²
	4678/18	903 m ²
	4678/19	945 m ²
	4678/20	921 m ²
	4678/21	935 m ²
	4678/22	901 m ²
A telkek alakja:	Szabályos/ szabálytalan	
Domborzat:	sík	
Növényzet:	fű, bokor	
Beépítettség:	-	
Egyéb:	-	
Kerítés:	nincs	
Közművek:	Középhegyi úton	
Telkek előtti út:	kavicsos út	

Állapot jellemzők	
Műszaki állapot	Átlagos
Megfelelőség, összbenyomás:	Átlagos/ telek kialakításához tereprendezést kell csinálni/nincs út
Funkció	telek

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Minden telken
- Ivóvízellátás: nincs
- Földgázellátás: Minden telken
- Csatorna: nincs sem gerinc, sem bekötő

Közlekedés:

Az ingatlanok gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthetőek.

Alapfokú ellátás:

Vásárlási lehetőség 1000 m-en belül, általános iskola a közelben.

Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás állapota átlagos
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: nincs kialakítva
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén alacsony a légszennyezés környezeti károk nem tapasztalhatóak.

Hasznosítási javaslat

Építési telkeként hasznosíthatóak, de a közművesítés és a szilárd burkolat kialakítása hátra van.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGRÉSE**Jogi szempontok**

- Övezeti besorolás:

$$\text{Lkev} \frac{\text{SZ} \quad 20}{4,5 \quad 900}$$

Kertvárosi villajellegű övezet.
Az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: nincs kialakítva
- Elhelyezkedés: jól megközelíthetőek
- Környezetszennyezés: alacsony

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A piacon megnövekedett kereslet tapasztalható az építési telkek iránt. A CSOK és az Áfa visszaigénylés miatt megnövekedett az építési kedv. Ezek jelentős áremelkedést eredményeztek az építési telkeknél.

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

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekelttségük az ingatlanokban, a jövőben sem tervezik ilyen érdekelttség 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 vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az 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 ingatlanok 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.

- 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	Gyengeségek
1. elhelyezkedés 2. építési telkek hiánya a területen	1. részleges közmű

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekciónál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

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

↑ Elhelyezkedése

↓ Közművek hiányosak

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 ingatlanok 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 ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

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 ingatlanok tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi táblázatok alapján becsülhető.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Ádám László u 4678/16 telek			
Szemle időpontja:		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/16	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Lovasiskola	Lovasiskola	oladl domb	Parkerdő lakóker
Telek (m ²)	910	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes Ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/Ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 734 843	Ft		

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 734 843 Ft

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely Ádám László u 4678/17 telek				
Szemle Időpontja:	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/17	Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakókert
Telek (m ²)	910	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 734 843	Ft		

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 734 843 Ft

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Ádám László u 4678/18 telek			
Szemle időpontja:		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/18	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakókert
Telek (m ²)	903	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes Ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció Infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/Ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTEK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 675 345	Ft		

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 675 345 Ft

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely Ádám László u 4678/19 telek				
Szemle időpontja:	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	telek				
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/19	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakóker
Telek (m ²)	945	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		8 032 337	Ft		

az alábbi táblázatok alapján adódik:

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 527 Ft/m²
8 032 337 Ft

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Ádám László u 4678/20 telek			
Szemle Időpontja:		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/20	Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakóker
Telek (m ²)	921	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 828 342	Ft		

az alábbi táblázatok alapján adódik:

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 828 342 Ft

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

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely Ádám László u 4678/21 telek				
Szemle időpontja:	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	telek				
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/21	Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakóker
Telek (m ²)	935	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes Ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművelés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/Ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 947 339	Ft		

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 947 339 Ft

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

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Ádám László u 4678/22 telek			
Szemle időpontja:		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Ádám László u 4678/22	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Lovasiskola	Lovasiskola	oladi domb	Parkerdő lakóker
Telek (m ²)	901	930	905	792	1192
Panoráma, közművek		víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken	víz, csatoma, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		13 500 000	15 000 000	11 500 000	20 900 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes Ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		14 516	16 575	14 520	17 534
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,95	0,95	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		14 516	15 746	13 794	16 657
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció infrastruktúra miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 129	8 818	7 725	9 328
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 500			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		8 500	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		7 658 345	Ft		

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 500 Ft/m²
7 658 345 Ft

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEZÉSE A FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás 4678/16	7 734 843	100%	7 734 843
2	Piaci összehasonlítás 4678/17	7 734 843	100%	7 734 843
3	Piaci összehasonlítás 4678/18	7 675 345	100%	7 675 345
4	Piaci összehasonlítás 4678/19	8 032 337	100%	8 032 337
5	Piaci összehasonlítás 4678/20	7 828 342	100%	7 828 342
6	Piaci összehasonlítás 4678/21	7 947 339	100%	7 947 339
7	Piaci összehasonlítás 4678/22	7 658 345	100%	7 658 345
Egyeztetett érték:				54 611 394
Egyeztetett érték kerekítve:				54 611 000

Számítás az együttesen történő értékesítés miatt:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás 4678/16	7 734 843	90%	6 961 359
2	Piaci összehasonlítás 4678/17	7 734 843	90%	6 961 359
3	Piaci összehasonlítás 4678/18	7 675 345	90%	6 907 811
4	Piaci összehasonlítás 4678/19	8 032 337	90%	7 229 103
5	Piaci összehasonlítás 4678/20	7 828 342	90%	7 045 508
6	Piaci összehasonlítás 4678/21	7 947 339	90%	7 152 605
7	Piaci összehasonlítás 4678/22	7 658 345	90%	6 892 511
Egyeztetett érték:				49 150 255
Egyeztetett érték kerekítve:				49 150 000

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 *az alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke
49 150 285 Ft.
azaz Negyvenkilencmillió-százötvenezer-
kettőszáznyolcvanöt forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlanok együttes valós értéke a piaci megközelítéssel számított értékeken mutatkozik meg, tehát:

A 9700 Szombathely Ádám László utca Hrsz: 4678/16, 4678/17, 4678/18, 4678/19, 4678/20, 4678/21, 4678/22 tulajdoni hányad:1/1 ingatlanok együttes értéke kerekén:

Mindösszesen:

49 150 000 Ft.

Azaz Negyvenkilencmillió-százötvenezer forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2018. február 2.

(aláírás)

HECKENAST Ingatlan Kft.
9700 Szombathely, Kőszegi utca 17.
Tel./Fax: +36-94/510-336
Adószám: 12751954-2-18
CPT: 117-2017-20299-11

(aláírás)

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft. nevében kijelentjük, hogy az értébecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értébecslési 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 értébecsléseket 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.

Értébecslésünk 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

MELLÉKLETEK

Fotók



