



Németh László Csaba Ev.

„DIOPTRA 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda”,
H-9709, Szombathely Pf. : 4. www.dioptra.clx.hu, <https://www.facebook.com/dioptraingatlan>
Tel: +36-20-252-6453, Email: nemeth0322@live.com,

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Az ingatlan címe: **Szombathely, II. János Pál pápa körút**
Helyrajzi száma: **16667**



Készítette:

Németh László Csaba
Szombathely, Vörösmarty M. u. 20.
Tel: +36 20 252-6453

Az értékelés kelte: 2018. 06. 03.

TARTALOMJEGYZÉK

	Fejezet címe	oldal
	ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS	3
	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	4 - 9
1	Bevezetés	4
2	Az ingatlan leírása	4
3	Az ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás alapján	4
4	Az értékelés célja	4
5	Az értékelés módszere	4
6	Műszaki (statikusi) szempontok	4
7	Környezeti szempontok	5
8	Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások	5
9	A forgalmi érték meghatározása	6
10	Záradék	7
	FÜGGELÉK	1-9



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **SZMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztály, Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.** szám, 80.153-3/2018 számú megbízása alapján elvégeztem a **Szombathely, 16667** helyrajzi szám alatt feltüntetett (Szombathely, II. János Pál pápa körút) **5199 m²** területű, park megnevezésű földrészlet értékbecslését.

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a fenti ingatlan az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően legfeljebb

6.990.000,- Ft

az az **hatmillió-kilencszázkilencvenezer** forint nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel.

Szombathely, 2018. 06. 03.

Németh László Csaba

Földrendező üzemmérnök,
ingatlanközvetítő értékbecslő,
Ny. szám: E-K/94



AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

1. Bevezetés

SZMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztály megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a természetben Szombathely, II. János Pál pápa körúton utcában lévő, 16667 hrsz.-ú park megnevezésű földrészlet forgalmi értékét állapítsam meg.

Az eljárásban megállapítottakat elsősorban az ingatlanokkal kapcsolatos értékegyeztetés céljára, kívánja felhasználni.

2. Az ingatlan leírása

A vizsgált ingatlanok Szombathely Városban a Parkerdei lakóparkban, a II. János Pál pápa körúton található.

3. Az ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás (2018.05.23.) alapján

Lásd függelékben lévő tulajdoni lap.

4. Az értékelés célja

Az ingatlan szabadpiaci, tehermentes forgalmi értékének megállapítása olyan formában, hogy a kialakított érték minden olyan elemet tartalmazzon, amelyeket a megbízó a belátása szerinti tartalommal hozhatja harmadik személy tudomására.

5. Az értékelés módszere

Az ingatlanok forgalmi értékét, piaci összehasonlító számítás eredményeiből, a különböző értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével képeztem.

Az érték megállapításának legfőbb szempontjai.

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- összehasonlító adatok

A becslés műszaki dokumentációjában részletesen felsoroltakkal együtt az értéket növelő és csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vettem számba:

6. Műszaki szempontok

- a) A földrészlet területe **5199 m²**.
- b) A II. János Pál pápa körút utcában valamennyi közmű, út, közvilágítás kiépítése megtörtént.



- c) A terület DNy-i sarkában szennyvízátelő van, míg a Dk-i sarkán csapadék csatorna halad át, ezen közművek jogi helyzete ingatlan-nyilvántartási szempontból a tulajdoni lapból nem derül ki (3., 7., 9. kép)
- d) A vizsgált földrészlet a szabályozási tervi besorolásából adódóan nem építési telek.
- e) Az átlagos terepszint a terület Ny-i felén 0,9-1,2 m-el magasabban van mint a körülvevő út korona szintje (8. kép)
- f) A terület tényleges parkká építése még nem történt meg, csupán az övezeti besorolása közpark.

7. Környezeti szempontok

- a) környezeti ártalmak közül sem a por, sem a füst nem káros mértékű, mert a közúti járműforgalom az utca zen szakaszán nem számottevő.

8. Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

A vizsgált ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város többszörösen módosított 30/2006.(IX.7.) számú rendelete /Helyi Építési Szabályzat/ szerint a beclés tárgyat képező ingatlanok „**Z-Kp**” zöldterület (közpark).

Főbb építésügyi előírások

A HÉSZ 33.§ szerint a városi zöldterületek egységei a közparkok és a közkertek. A zöldterületekre és beépítésének feltételeire az OTÉK 27.§ -ában foglaltakat kell alkalmazni:

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

(5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) közkert esetében

aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,

b) **közpark esetében**

ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: **3%**,

bb) a legkisebb zöldfelület: 70%.



9. A forgalmi érték meghatározása

A térségbeli közművel nem rendelkező belterületi földrészleteket hasonlítottam össze, melyek nem minősülnek építési teleknek.

Telek piaci összehasonlító értékbecslés

Ingatlan	telekterület (m2)	Közművestettség	Ár (M Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Szombathely	4596	nincs	7,5	1632
Szombathely	1654	nincs	1,5	907
Szombathely	1548	nincs	2,8	1809
Szombathely	3480	nincs	2,99	859
Szombathely	816	nincs	0,9	1019
Átlag				1245
Korrektíós szorzó*			0,9	1121
Vizsgált ingatlan	5199		5 826 396 Ft	

* A kínálati ár korrigálása

Értéknövelő tényezők		Értékcsökkentő tényezők	
Tényező	(+%)	Tényező	(-%)
3% beépíthető (156 m2)	0,250	A földrészleten szennyvízátemelő műtárgy (7. kép)	0,150
Az utca teljesen közművesített és kiépített	0,200	A csapadékcsatorna (gerincvezeték) egy szakasza áthalad a területen (9. kép)	0,100
Nincsenek káros környezeti hatások	0,05	Az átlagos terepszint a terület Ny-i felén 0,9-1,2 m-el magasabban van mint a körülvevő út korona szintje (8. kép).	0,100
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése	0,05		
	0,55		0,35
Korrektíó (Ft)	3204518		2039239

A forgalmi érték levezetése	
Piaci összehasonlítás	5 826 396 Ft
Értéknövelő (+%)	3 204 518 Ft
Értékcsökkentő (-%)	- 2 039 239 Ft
Lakóépület	6 991 676 Ft
	6 991 676 Ft



10. Záradék

Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékelés során személyes megtekintéssel szerzett és a megbízótól kapott információkat, adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve fel értékeltem.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Szombathely, 2018. 05. 03.

Németh László Csaba
Földrendező üzemmmérnök,
ingatlanközvetítő, értékbecslő,
Ny. szám: E-K/94

