



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, KÁROLYI ANTAL U.
HRSZ.: 8613/6
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2020. MÁJUS 15.

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
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	8
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	8
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	8
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	8
12. ÉRTÉKELÉS	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	10
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	12
14. ÖSSZEFOGLALÁS	13

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>	Károlyi Antal u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	8613/6
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Védettség:</i>	nincs
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	763 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	763 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közművek az úton
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2020. május 15.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Károlyi Antal u. Hrsz: 8613/6 tulajdoni hányad:
1/1 ingatlan kereken:**

Mindösszesen:

6 370 000 Ft.

**Azaz hatmillió-háromszázhetvenezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
Divós Katalin
vagyoneértékelő
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, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Károlyi Antal u. alatti Hrsz: 8613/6 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

A mellékelt 2020.05.13-ai tulajdoni lap alapján.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Károlyi Antal.u. Hrsz.: 8613/6 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 kivett beépítetlen terület. Jelenleg nem hasznosítják. kisvárosi lakóterületen fekszik.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2020. május 13-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, továbbá az ingatlan állapotát.

Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját, szabályozási tervét és övezeti besorolását.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

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 csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházak 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 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km ² .

Közművesítettsége: az utcában víz,villany,gáz,csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

A telek leírása

Telekméret	763 m ²
A telek alakja:	Szabálytalan
Domborzat:	sík
Növényzet:	fű, fa, bokor
Beépítettség:	-
Egyéb:	-
Kerítés:	nincs
Közművek:	utcán
Telkek előtti út:	betonút

Állapot jellemzők	
Műszaki állapot	Gondozott
Megfelelőség, összbenyomás:	Gondozott
Funkció	telek

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Károlyi Antal u
- Ivóvízellátás: Károlyi Antal u
- Földgázellátás: Károlyi Antal u
- Csatorna: Károlyi Antal u

Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

A területnek megfelelő.

Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás: karbantartott
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: utcán
- Szemétszállítás: jelenleg nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése megfelelő

Környezeti károk

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem érzékelhetők.

Hasznosítási javaslat

Kisvárosias lakóterület, garázs építhető.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Övezeti besorolás:

$$\text{Lk,g} \frac{\text{Sz} \quad 40}{6,5 \quad 2000}$$

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: Károlyi Antal u. utcában
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A jelenlegi piac elég speciális, a befektetési vásárlások nagyjából eltűntek a piacról. Belváros közeli építési telkek száma megfogyatkozott az utóbbi években. A vasút viszonylagos közelsége a lakó ingatlanok tekintetében ront az értékén. A koronavírus következtében létrejött gazdasági instabilitás is negatív hatással van az ingatlanpiacra.

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 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 – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. 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.

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 1. Gondozott.	Gyengeségek 1. A piacon kialakult óvatosság.
Lehetőség : A terület kisvárosi lakó és garázs funkcióban hasznosítható.	Veszély: 1. Az érintett területen nem ismerünk veszélyt.

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 gyengeségre.

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

- ↑ Gondozott
- ↑ Elhelyezkedés

- ↓ Piaci instabilitás

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás

Piaci összehasonlításon 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 összehasonlításon 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 8613/6 telek			
Szemle időpontja:		2020.05.13			
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN					
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telkek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely 8613/6				
Telek (m ²)	763	2 984	8047	8914	622
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		65 000 000	85 000 000	68 000 000	12 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		21 783	10 563	7 628	19 293
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		21 783	10 563	6 866	19 293
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		0,80	1,00	0,90	0,90
Korrekció földhasználati megállapodás miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a hasznosíthatóság miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekció a piaci környezet miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekció a közművesítés miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		11 292	6 845	4 004	11 251
Összehasonlítókól adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 348			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		8 348	Ft/m ²		
MEGÁLLAPITOTT TELEKÉRTÉK:		6 369 615	Ft		

Beépítetlen terület:

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

8 348 Ft/m²
6 369 615 Ft

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE A FÖLDTERÜLETRE
VONATKOZÓAN:**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
II. Piaci összehasonlítás	6 369 615		100%	6 369 615
Egyeztetett érték:				6 369 615
Egyeztetett érték kerekítve:				6 370 000

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:

6 369 615 Ft.

azaz Hatmillió-háromszázhatvankilencezer-hatszáztizenöt forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

**A 9700 Szombathely Károlyi Antal u. Hrsz: 8613/6 tulajdoni hányad:
1/1 ingatlan értéke kereken:**

Mindösszesen:

6 370 000 Ft.

**Azaz hatmillió-háromszázhetvenezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
(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: 1 eredeti példányban

M E L L É K L E T E K

Fotó



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/29305/2020

2020.05.13

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 8613/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

763

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42504/1991.07.22

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/3/1998.04.15

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57579/1996.12.04

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 8613/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45977/2012.08.24

Vezetékjog

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 47113/2015.10.01

eredeti határozat: 32754/1992.03.19

Bányászalmi jog

jogosult:

név: NKM ÉSZAK-DÉL FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 13937856

cím : 6724 SZEGED Pólya utca 44.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, MIKES KELEMEN U.
HRSZ.: 8613/7
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2020. MÁJUS 15.

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
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	8
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA	8
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK	8
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	8
12. ÉRTÉKELÉS	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás	10
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	12
14. ÖSSZEFOGLALÁS	13

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>	Mikes Kelemen u.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	8613/7
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Védettség:</i>	nincs
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	4399 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	4399 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közművek az úton
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2020. május 15.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Mikes Kelemen u. Hrsz: 8613/7 tulajdoni hányad:
1/1 ingatlan kereken:**

Mindösszesen:

40 804 000 Ft.

**Azaz Negyvenmillió-nyolcszáznégyezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
Divós Katalin
vagyoneértékelő
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, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Mikes Kelemen u. alatti Hrsz: 8613/7 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

A mellékelt 2020.05.13-ai tulajdoni lap alapján.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Mikes Kelemen Hrsz.: 8613/7 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 kivett beépítetlen terület. Jelenleg nem hasznosítják. kisvárosi lakóterületen fekszik.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2020. május 13-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, továbbá az ingatlan állapotát.

Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját, szabályozási tervét és övezeti besorolását.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

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 csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházás 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 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km ² .

Közművesítettsége: az utcában víz,villany,gáz,csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

A telek leírása

Telekméret	4399 m ²
A telek alakja:	szabálytalan
Domborzat:	sík
Növényzet:	fű, fa, bokor
Beépítettség:	-
Egyéb:	-
Kerítés:	nincs
Közművek:	utcán
Telkek előtti út:	betonút

Állapot jellemzők	
Műszaki állapot	Gondozatlan
Megfelelőség, összbenyomás:	Gondozatlan
Funkció	Telek

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Mikes Kelemen utcában
- Ivóvízellátás: Mikes Kelemen utcában
- Földgázellátás: Mikes Kelemen utcában
- Csatorna: Mikes Kelemen utcában

Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

A területnek megfelelő.

Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás: karbantartott
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: utcán
- Szemétszállítás: jelenleg nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése megfelelő

Környezeti károk

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem érzékelhetők.

Hasznosítási javaslat

Kisvárosias lakóterület, garázs építhető.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Övezeti besorolás:

$$\text{Lk,g} \frac{\text{Sz} \quad 40}{6,5 \quad 2000}$$

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: Mikes Kelemen utcában
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A jelenlegi piac elég speciális, a befektetési vásárlások nagyjából eltűntek a piacról. Belváros közeli építési telkek száma megfogyatkozott az utóbbi években. A vasút viszonylagos közelsége a lakó ingatlanok tekintetében ront az értékén. A koronavírus következtében létrejött gazdasági instabilitás is negatív hatással van az ingatlanpiacra.

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 érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség 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 vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak. 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 ki- ragadása 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 1. Gondozott.	Gyengeségek 1. A piacon kialakult óvatosság.
Lehetőség : A terület kisvárosi lakó és garázs funkcióban hasznosítható.	Veszély: 1. Az érintett területen nem ismerünk veszélyt.

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 gyengeségre.

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

- ↑ Gondozott
- ↑ Elhelyezkedés

- ↓ Piaci instabilitás

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás

Piaci összehasonlításon 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 összehasonlításon 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.

Beépítetlen terület:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely 8613/7 telek			
Szemle időpontja:		2020.05.13			
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN					
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telkek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely 8613/7				
Telek (m ²)	4399	2 984	8047	8914	622
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		65 000 000	85 000 000	68 000 000	12 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		21 783	10 563	7 628	19 293
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		21 783	10 563	6 866	19 293
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		0,80	1,00	0,90	0,90
Korrekció földhasználati megállapodás miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a hasznosíthatóság miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a piaci környezet miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekció a közművesítés miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		12 547	7 605	4 449	12 502
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		9 276			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		9 276	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		40 803 755	Ft		

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

9 276 Ft/m²
40 803 755 Ft

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE A FÖLDTERÜLETRE
VONATKOZÓAN:**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
II. Piaci összehasonlítás	40 803 755		100%	40 803 755
Egyeztetett érték:				40 803 755
Egyeztetett érték kerekítve:				40 804 000

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:

40 803 755 Ft.

azaz Negyvenmillió-nyolcszázháromezer-hétszázötvenöt forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

**A 9700 Szombathely Mikes Kelemen u. Hrsz: 8613/7 tulajdoni hányad:
1/1 ingatlan értéke kerekén:**

Mindösszesen:

40 804 000 Ft.

**Azaz Negyvenmillió-nyolcszáznégyezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
(aláírás)

.....
(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.

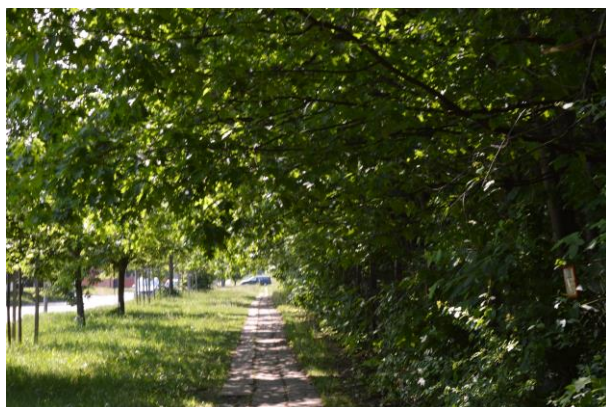
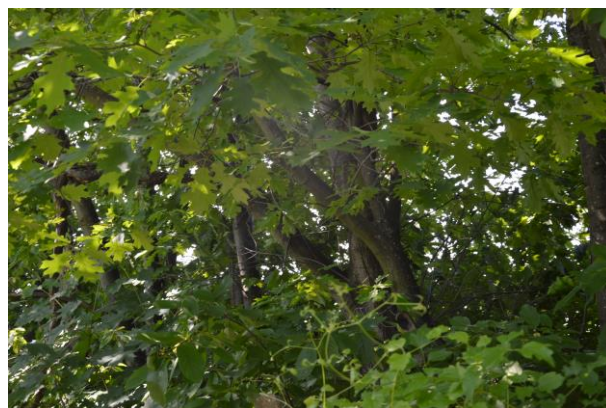
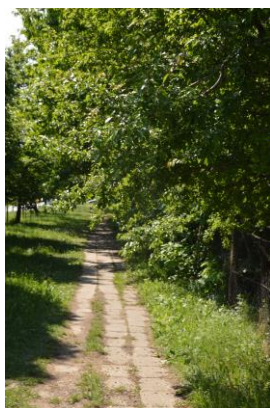
A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

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

Készült: 1 eredeti példányban

M E L L É K L E T E K

Fotó



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29306/2020

2020.05.13

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 8613/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	4399	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42504/1991.07.22
jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.
törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/3/1998.04.15
Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57579/1996.12.04
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 8613/4 helyrajzi számu ingatlan megosztásából.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47114/2015.10.01
eredeti határozat: 32754/1992.03.19
Bányászolgalmi jog
jogosult:
név: NKM ÉSZAK-DÉL FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 13937856
cím : 6724 SZEGED Fulcz utca 44.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

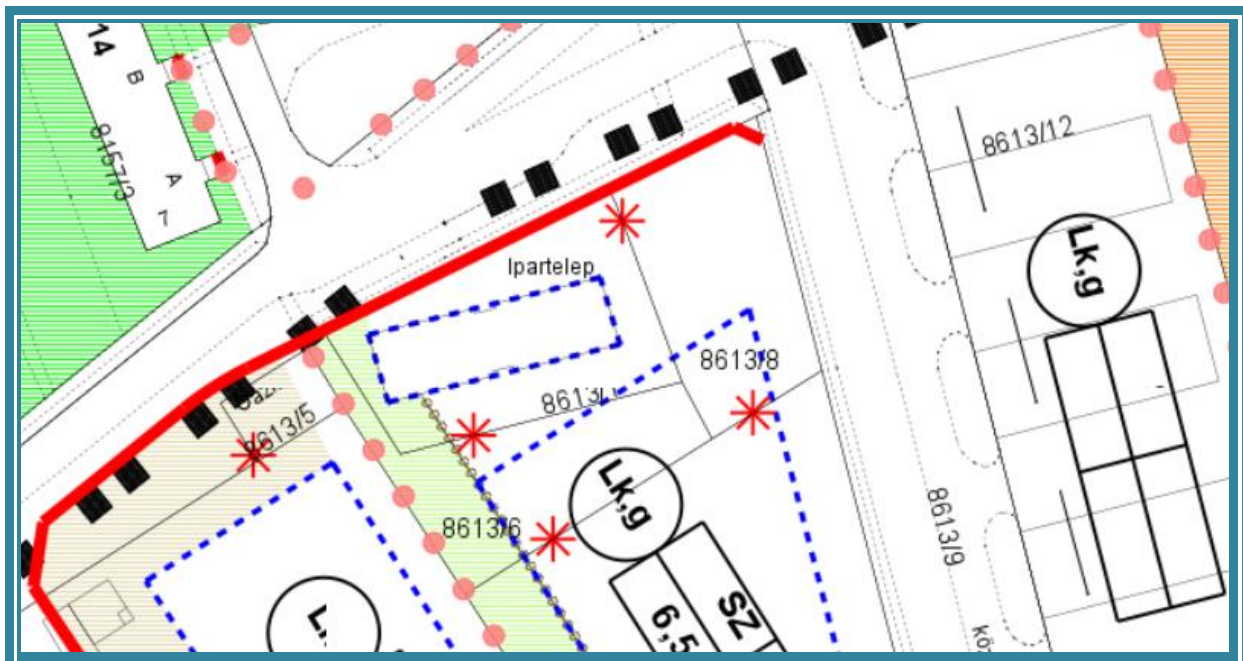


INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, KÁROLYI ANTAL U. MIKES KELEMEN U.
HRSZ.: 8613/8
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2020. MÁJUS 15.

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
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	8
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	8
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	8
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	8
12. ÉRTÉKELÉS	9
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	10
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	12
14. ÖSSZEFOGLALÁS	13

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>	Károlyi Antal u. és Mikes Kelem u. sarok
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	8613/8
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Védettség:</i>	nincs
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	818 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	818 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	közművek az úton
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2020. május 15.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A 9700 Szombathely Károlyi Antal u. Mikes Kelemen u. Hrsz: 8613/8 tulajdoni hányad:

1/1 ingatlan kereken:

Mindösszesen:

5 311 000 Ft.

**Azaz Ötmillió-háromszáztizenegyezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
Divós Katalin
vagyoneértelkő
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, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Károlyi Antal u. Mikes Kelemen u. alatti Hrsz: 8613/8 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

A mellékelt 2020.05.13-ai tulajdoni lap alapján.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Károlyi Antal u. és Mikes Kelemen u. sarok Hrsz.: 8613/8 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 kivett beépítetlen terület. Jelenleg nem hasznosítják, kisvárosi lakóterületen fekszik.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2020. május 13-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, továbbá az ingatlan állapotát.

Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját, szabályozási tervét és övezeti besorolását.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

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 népesesség drasztikusan csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházak 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 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km ² .

Közművesítettsége: az utcában víz,villany,gáz,csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

A telek leírása

Telekméret	818 m ²
A telek alakja:	szabálytalan
Domborzat:	sík
Növényzet:	fű, fa, bokor
Beépítettség:	-
Egyéb:	-
Kerítés:	nincs
Közművek:	utcán
Telkek előtti út:	betonút

Állapot jellemzők	
Műszaki állapot	Gondozott/fás/füves
Megfelelőség, összbenyomás:	Gondozott/fás/füves
Funkció	Telek

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Károlyi Antal u
- Ivóvízellátás: Károlyi Antal u
- Földgázellátás: Károlyi Antal u
- Csatorna: Károlyi Antal u

Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

A területnek megfelelő.

Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás: karbantartott
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: utcán
- Szemétszállítás: jelenleg nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése megfelelő

Környezeti károk

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem érzékelhetők.

Hasznosítási javaslat

Kisvárosias lakóterület, garázs építhető. A területnek csak nagyon kis része beépíthető.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Övezeti besorolás:

$$\text{Lk,g} \frac{\text{Sz} \quad 40}{6,5 \quad 2000}$$

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: Károlyi Antal u. utcában
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A jelenlegi piac elég speciális, a befektetési vásárlások nagyjából eltűntek a piacról. Belváros közeli építési telkek száma megfogyatkozott az utóbbi években. A vasút viszonylagos közelsége a lakó ingatlanok tekintetében ront az értékén. A koronavírus következtében létrejött gazdasági instabilitás is negatív hatással van az ingatlanpiacra.

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 érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség 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 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.

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 1. Gondozott.	Gyengeségek 1. A piacon kialakult óvatosság. 2. Kevés terület beépíthető.
Lehetőség : A terület kisvárosi lakó és garázs funkcióban hasznosítható.	Veszély: 1. Az érintett területen nem ismerünk veszélyt.

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 gyengeségre.

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

- ↑ Gondozott
- ↑ Elhelyezkedés

- ↓ Piaci instabilitás

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás

Piaci összehasonlításon 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 összehasonlításon 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.

Beépítetlen terület:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely 8613/8 telek			
Szemle időpontja:		2020.05.13			
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN					
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telkek			
	9700 Szombathely 8613/8	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m ²)	818	2 984	8047	8914	622
Panoráma, közművek		viz, csatorna, villany,gáz	viz, csatorna, villany, gáz telken	viz, csatorna, villany, gáz telken	viz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		65 000 000	85 000 000	68 000 000	12 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		21 783	10 563	7 628	19 293
Korrektios tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		21 783	10 563	6 866	19 293
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrektio az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		0,80	1,00	0,90	0,90
Korrektio földhasználati megállapodás miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektio a hasznosíthatóság miatt:		0,70	0,70	0,70	0,70
Korrektio a piaci környezet miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektio a közművesítés miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 783	5 324	3 114	8 751
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		6 493			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :	6 493	Ft/m ²		
	MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:	5 311 259	Ft		

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

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

6 493 Ft/m²
5 311 259 Ft

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE A FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
II. Piaci összehasonlítás	5 311 259		100%	5 311 259
Egyeztetett érték:				5 311 259
Egyeztetett érték kerekítve:				5 311 000

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:

5 311 259 Ft.

azaz Ötmillió-háromszáztizenegyezer-kétszázötvenkilenc forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

**A 9700 Szombathely Károlyi Antal u. Mikes Kelemen u. Hrsz: 8613/8 tulajdoni hányad:
1/1 ingatlan értéke kerekén:**

Mindösszesen:

5 311 000 Ft.

**Azaz Ötmillió-háromszáztizenegyezer forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2020. május 15.

.....
(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.

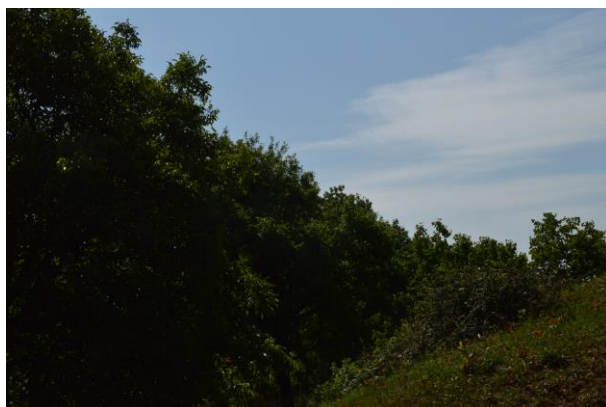
A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

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

Készült: 1 eredeti példányban

M E L L É K L E T E K

Fotó



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely, Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29307/2020

2020.05.13

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 8613/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill.
. Kivett beépítetlen terület	0	818	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42504/1991.07.22
jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.
törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/3/1998.04.15
Önálló szóveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57579/1996.12.04
Önálló szóveges bejegyzés keletkezett a 8613/4 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45978/2012.08.24
VezetékJog
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37270/2014.04.01
VezetékJog
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47115/2015.10.01
eredeti határozat: 32754/1992.03.19
Bányaszolgalmi jog
jogosult:
név: NKM ÉSZAK-DÉL FÖLDGÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 13937856
cím : 6724 SZÉCSED Pulcz utca 44.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

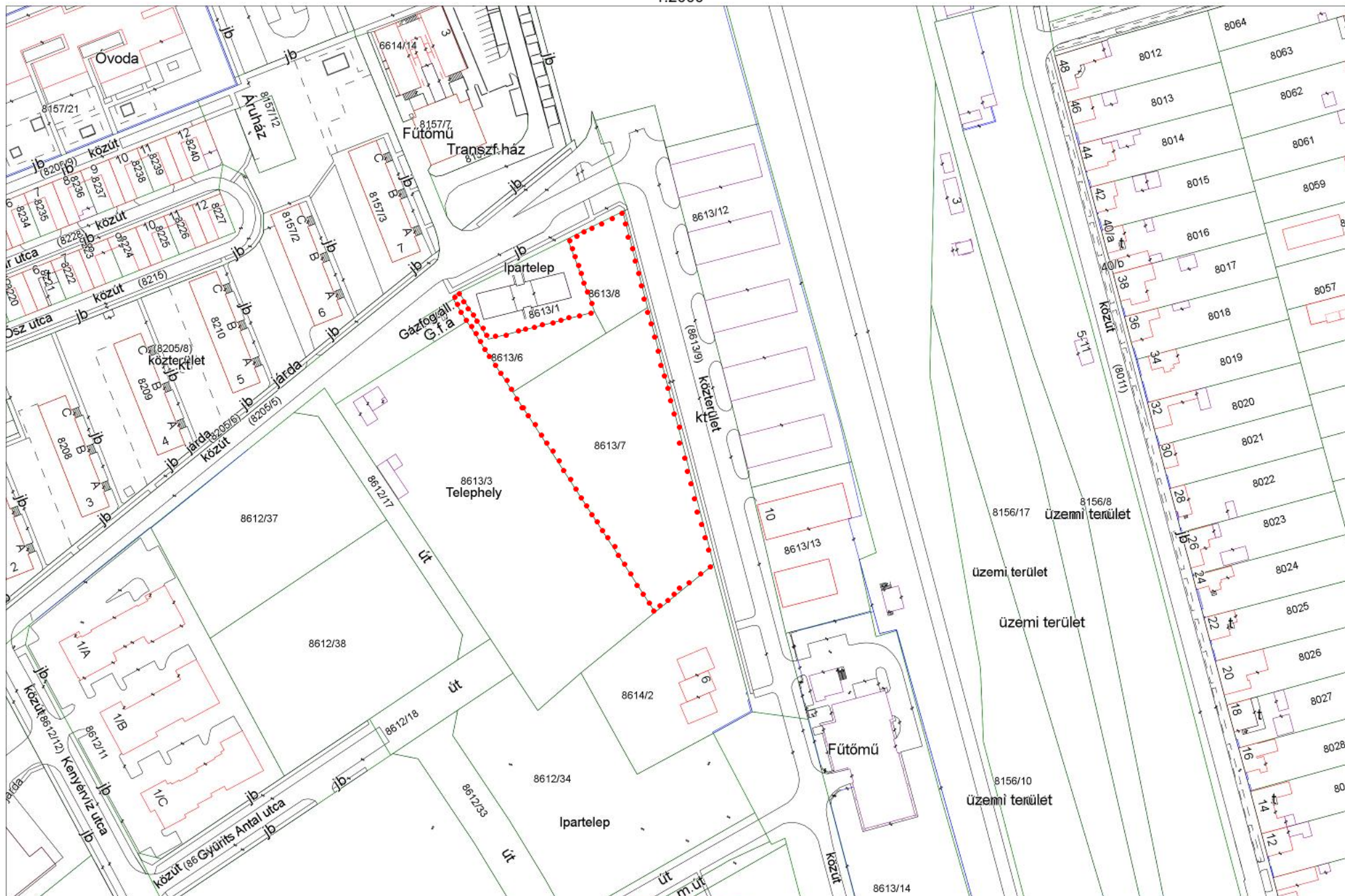
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1:2000



Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a térképi és egyéb adatok **TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK!**, a szakhatósági és térképi adatszolgáltatást nem helyettesítik.