

GA-VIN INGATLAN KFT
9700 Szombathely, Náriai u. 8/A.
Tel.: 94/322-528

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A



9700 SZOMBATHELY

HRSZ:2689/4

BEÉPÍTETLEN TERÜLET

INGATLANRÓL

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám: **belterület**
Irányítószám: **9700**
Hrsz.: **2689/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 4464,04 m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: m²
Redukált alapterület: m²
Közmű-ellátottság: nincs
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2021. 06. 11.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **81 700 000.- Ft, azaz**
Nyolcvanegymillió-hétszáz ezer forint

Szombathely, 2021. 06. 11.

Vargáné Vincze Ilona
Ingatlan szakértő 1807/2/2008
OKJ 52 3439 02
OKJ 54 3439 02

A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a **GA-VIN Ingatlan Kft** (9700 Szombathely, Nárai u. 8/A.) a mellékelt vázrajz szerinti **9700 Szombathely, 2689/4 Hrsz-ú (4464m² alapterületű) beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának** értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

1. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

1.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint

1.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

1.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2021.06.10.

1.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap
Térképmásolat (változási vázrajz)
Helyi építési szabályzat

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2021.06.08.

Település : Szombathely
Besorolás : megyei jogú város
Helyrajzi szám : 2689/4
Megnevezése : beépítetlen terület
Terület : 4464 m²

Tulajdonos bejegyzetten : Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

III. oldal
Terhek : vezetékjog 137m² nagyságú területre, jogosult: E.ON Zrt
Széljegy : nincs
Szolgálat, egyéb : nincs

2.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Vas megye Magyarország nyugati részén fekszik, az Alpokalján. Szombathely az előtte elterülő dombvidéken található. A megye aprófalvas települései egymáshoz közel helyezkednek el. Nagyon sok természeti nevezetesség, látnivaló, gyógyfürdő jellemzi. Természeti nevezetessége az Őrség és Kőszeg környéke, Jeli Arborétum. Több műemléki nevezetesség található a megyeszékhelyen és több faluban is. (Jáki templom, Veleméri templom stb.) Nevezetes gyógyfürdői a Büki és a Sárvári gyógyfürdő, melyek idegenforgalmi szempontból is jelentősek.

Az értékelt ingatlan Vas megye székhelyén, Szombathelyen található. Szombathely lakossága 75 947 fő (2021), a városlakók valamivel több, mint a fele, a megye lakosságának több, mint a negyede él itt. Szombathely mai településszerkezete, arculata szerves fejlődés eredménye, melyet a történelem eseményei hol erősebben, hol kevésbé befolyásolták.

1933-ban Gyöngyösszöllőst Szombathelyhez csatolták. A II. világháború végén a légbombázások súlyos veszteséget jelentett emberáldozatokban és épületállományban egyaránt.

1948 után a fejlődés lelassult a határzár és a fővárostól való távolság miatt.

1950-ben a városhoz csatolták Gyöngyöshermán, Herény, Kámon, Olad, Perint, Szentkirály községeket. A megyeszékhely területe 56 km²-rel gyarapodott és 47 ezer főre nőtt. 1969-ben nyerte el mai méretét, amikor hozzacsatolták Zanatot és Petőfitelep részeket.

1960-as években indult el a lakótelepek építése a városban. Először a Derkovits, majd a Joskar-Ola kialakítása kezdődött meg. Az 1970-es években a mai Ifjúsági lakótelep, a 80-as években az Oladi lakótelep kialakítása kezdődött meg.

1990-től az ipartelepek túlnyomó része a város keleti szélére, az ún. Ipartelepre koncentrálódik. A kereskedelmi bevásárlóközpontok létesítése pedig a város sugaras jellegéből adódóan meghatározóan a városból kivezető főközlekedési utak mellé összpontosul.

Telek leírása:

Az értékelt ingatlan Szombathely városközpontjában található. Megközelíteni kiépített közúton lehet tömegközlekedéssel, személygépkocsival és gyalogosan.

Közművek (víz, villany, gáz közcsatorna) a szomszédos telken, illetve az utcában elérhető. A telek felszíne megközelítően sík, kerítéssel utcafronton rendelkezik.

A telek közepesen karbantartott, terület rendezést igényel, jelenleg használaton kívül.

Az ingatlan városközponti elhelyezkedése miatt jól hasznosítható.

Telek beépítésére vonatkozó építési előírások:

Jelenlegi:

Elhelyezkedés: településközponti vegyes terület (Vt2)

Beépítési mód: szabadon álló

Maximális beépíthetőség: 60%

Megengedett építménymagasság: 9m

Legkisebb telekterület 8000m²

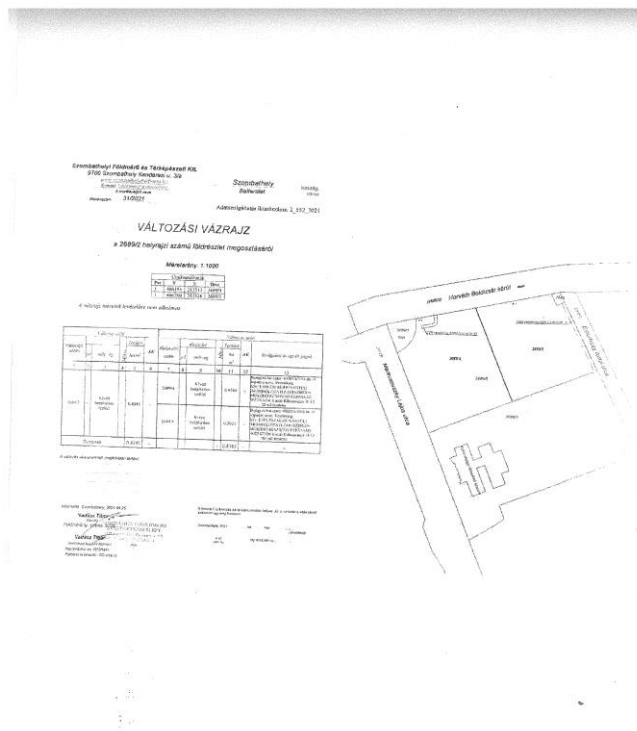
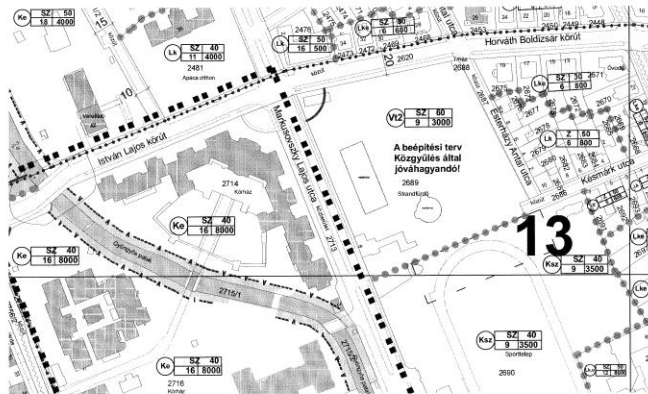
Tervezett, értékelt: (közgyűlés által jóváhagyandó)

Elhelyezkedés: kertvárosi lakóterület (Vt2)

Beépítési mód: szabadon álló

Maximális beépíthetőség: 60%

Megengedett építménymagasság: 9m

Legkisebb telekterület 3000m²

ÉRTÉKELÉS

2.3 Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi érték piaci megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

2.4 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy a mellékelt használati megállapodásban rögzítettek a valóságnak megfelelnek. A tulajdonrész forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végzett, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatatta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

2.5 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2021. 06. 11. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, hrsz.:2689/4 beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**81 700 000.- Ft, azaz
Nyolvanegymillió-hétszáz ezer FT.**

4.ÖSSZEFOGLALÁS

A 9700 Szombathely, 2689/4 HRSZ alatti beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2021.06.11. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értékét kerekítve:

**81 700 000.- Ft, azaz
Nyolvanegymillió-hétszáz ezer FT-ban.**

határozom meg.

Szombathely, 2021.06.11.

Vargáné Vincze Ilona
Ingatlan szakértő 18019/2/2008
OKJ 52 3439 02
OKJ 543439 02

MELLÉKLETEK:

- **SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK**
- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **FOTÓK**

Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	9700 Szombathely, HRSZ:2689/4	9700 Szombathely, Irottkő u.		9700 Szombathely, Kámon		9700 Szombathely, belváros	
Övezet	településközp. vegyes terület	lakó		lakó		lakó	
Korrektíós modell		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
Telek terület, m ²	4 464	21 166		9 085		2 395	
Bruttó szintterület, m ²	4 464	21 166		25,0%	9 085	10,0%	2 395
Alapérték							
Kínálati / vételára		495 000 000 Ft	-10,0%	225 000 000 Ft	-10,0%	56 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2021		2021		2021	
Faljasos ára (Ft/m ²)		23 387		24 766		23 382	
Elhelyezkedés					10,0%		0,0%
Infrastruktúra, közművek	közművek utcában	közművek az utcában	0,0%	víz, villany közműves	-10,0%	víz, gáz közműves	-10,0%
Megközelítés	kiépített közút	kiépített közút	0,0%	kiépített közút	0,0%	kiépített közút	0,0%
Egyéb korrekció 2	terület rendezés		-20,0%		-20,0%		-20,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	18 297 Ft	22 217 Ft	-5,0%	19 813 Ft	-20,0%	12 860 Ft	-45,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	-20%		-45%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	81 676 675 Ft						

Nem hiteles tulajdoni lap **Nem hiteles tulajdoni lap**

VMGH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Szőlő Kármiv. 53. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/43464/2021
2021.06.08

SZOMBATHELY Szektor : 53
Beltérület: 2689/2 helyrajzi szám

"elnépesztés alatt"

		HÉRSZ	
1. Az ingatlan adatai:			
albszám: 2689/2	terület: kat. r. jbr. elterjedési határ	ha m ²	kat. jbr.
művelési ág/sívelt megnevezés:	ha m ²	kat. jbr.	ha m ²
Nívott beépítetlen terület	0	0305	0
		HÉRSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1	bejegyző határozat, árkesési idő: 40085/3/2016.06.14		
eredeti határozat: 42364/1991.07.22			
jegyzék bejegyzés: 42504/1991.07.22			
ingatlan tulajdonos:			
név: SZOMBATHELYI HEGYI JÓGÓ VÁROSI ÖNKORMÉNYZATA			
cím: 9700 SZOMBATHELY Komath Lajos utca 1-3.			
számszáma: 13733658			
		HÉRSZ	
2. bejegyző határozat, árkesési idő: 40085/3/2016.06.14			
eredeti határozat: 36973/2014.04.01			
Vevő: Kárpis János			
137 m ² területre:			
jegyzék:			
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMKÉSZÍTÉSI TÁRSASÁG NYOMÓ RÉSZEVTŐRSÁGÁNAG társaság:			
10741900			
cím: 1027 DÖR Károly Kálmán utca 11-13			
3. bejegyző határozat, árkesési idő: 40085/3/2016.06.14			
Össző szűrés bejegyzés felvételéről a jelenlegi tulajdonos a szombathelyi 2689 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.			

Ez a tulajdoni lap közzétételét követően határozati eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szombathelyi Földmérő és Térképészeti Kft.
9700 Szombathely Kenderesi u. 3/a
Közszolgálati szervezet
Adatszolgáltatás
Működési idő: 31/2021

Szombathely Közszolg.
Beltérület szoros

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_552_2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

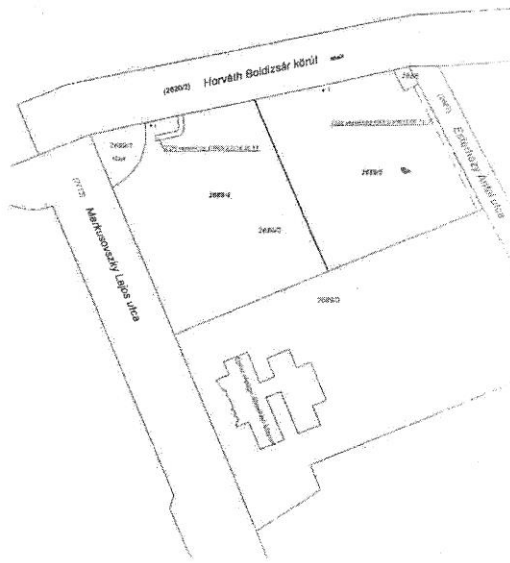
a 2689/2 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

Cskaszámok			
Ph	V	S	Hrsz
1	466140	1312112	2689/2
1	466140	1312128	2689/3

A vázrajz ábrákra kivételként ism. alkalmazás

Tulajdoni lap	Tulajdoni lap	Tulajdoni lap	Tulajdoni lap		Tulajdoni lap		Tulajdoni lap		Tulajdoni lap		Számjegyek és egyéb jelek
			Ph	V	S	Hrsz	Ph	V	S	Hrsz	
2689/2	2689/3	2689/4	2689/5	2689/6	2689/7	2689/8	2689/9	2689/10	2689/11	2689/12	13
2689/2	2689/3	2689/4	2689/5	2689/6	2689/7	2689/8	2689/9	2689/10	2689/11	2689/12	13
Összesen		0,8385		-		-		-		-	



A vázrajz készítését a megrendelő által megadott adatok alapján végeztük. A vázrajz készítését a megrendelő által megadott adatok alapján végeztük.

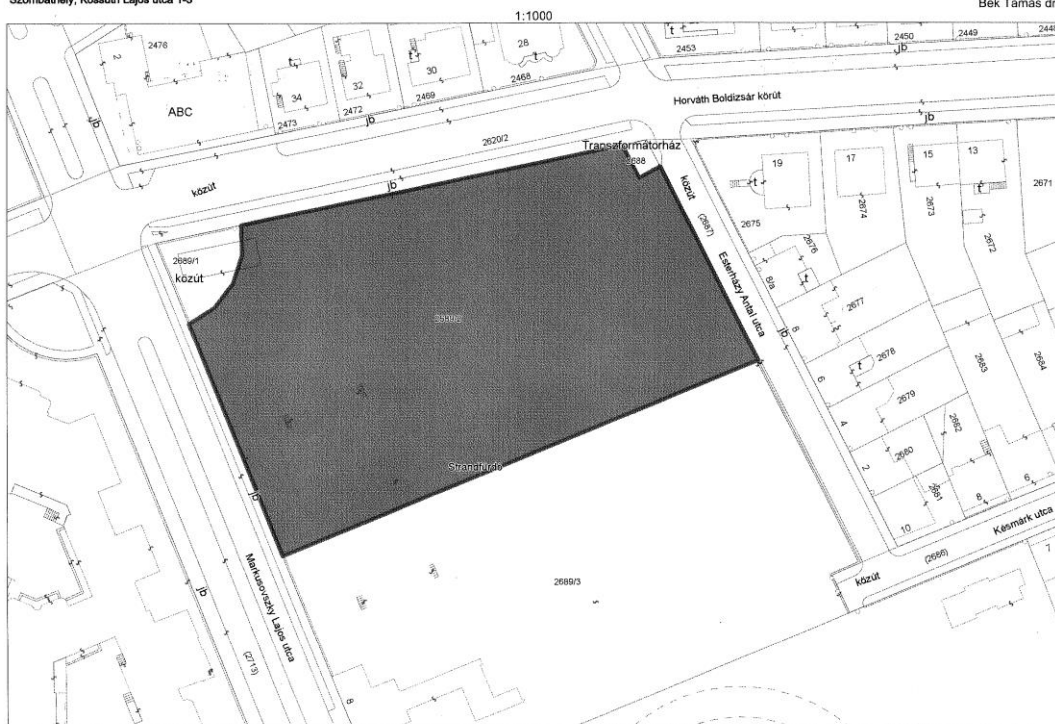
Szombathely, 2021.04.25.
Válasz Tibor
Földmérő és Térképészeti Kft.
Válasz Tibor

Szombathely Megyei Jogi Város
Polgármesteri Hivatala
Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3

2689/2 hrsz.

2021.06.08. 13:07:09

Bek Tamás dr.



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



01. környezet



02. környezet



03. telek



04. telek