

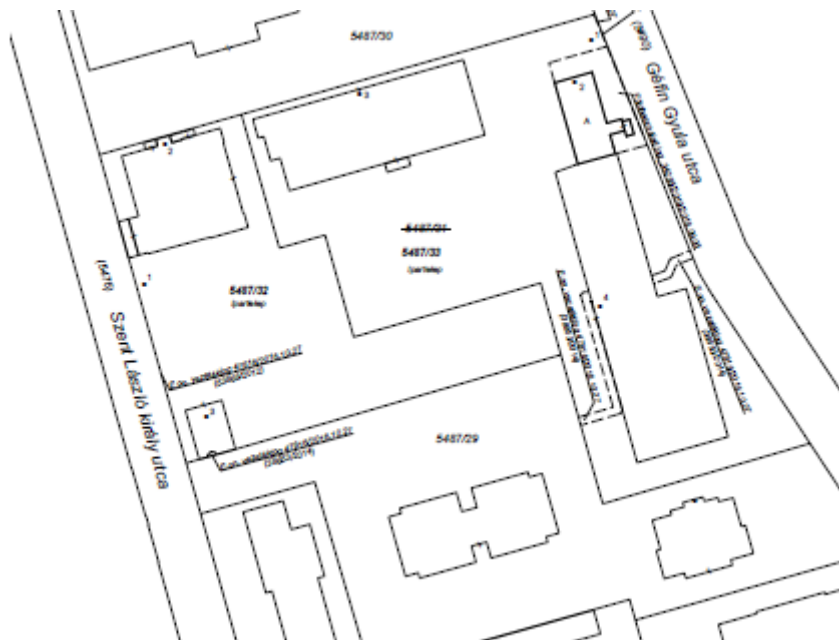


## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**KÉSZÜLT**  
**SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI**  
**HIVATALA**  
**9700 SZOMBATHELY, KOSSUTH LAJOS U. 1-3**  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6**  
**5487/33 HRSZ.**  
**1/1 TULAJDONI HÁNYADA**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**KIVETT IPARTELEP**



SZOMBATHELY, 2021. JÚNIUS 11.

## 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 ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE .....	16
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	17
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	17
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	17
12. ÉRTÉKELÉS .....	17
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	18
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....	20
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	24
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	25

## MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZOK
- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
- FOTODOKUMENTÁCIÓ
- VÁROSTÉRKÉP

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	Kivett Ipartelep
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Szombathely</b>
<i>Utca, házszám:</i>	<b>Szent László király u. 6.</b>
<i>Irányítószám:</i>	<b>9700</b>
<i>Hrsz.:</i>	<b>5487/33</b>
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata</b>
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>7529 m<sup>2</sup></b>
<i>Telek tul. hányad területe:</i>	<b>7529 m<sup>2</sup></b>
<i>Vizsgált terület</i>	<b>7529 m<sup>2</sup></b>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	vegyes
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító
<i>Értékelés dátuma:</i>	2021.06.11
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata</b>

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**  
**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

**9700 Szombathely, Szent László király u. 6. Hrsz: 5487/33 értéke kereken nettó**

**Szent László király u. 6**  
**Hrsz:5487/33**

**Mindösszesen nettó:**  
**308 887 000 Ft**

**azaz**

**Háromszáznolcmillió-nyolcszáznyolcvanhétezer forint**

Készítették: Heckenast István Ügyvezető

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2021.06.11.

---

Divós Katalin  
Sz:52-341-03-0001-54-01

---

Heckenast István  
Ügyvezető

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) (a továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. a 5487/33 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

### Értékelt jog: tulajdonjog

Cím:	9700 Szombathely, Szent László király
Helyrajzi szám:	5487/33
Az ingatlan adatai:	kivett telephely
Terület:	7529 m <sup>2</sup>
Bejegyző határozat:	változási vázrajz melléklet szerint

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6 hrsz. 5487/33 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlan területét csak részben hasznosítják jelenleg. A 16. számú ingatlant állapota miatt a szakemberek teljes bontásra adtak nyilatkozatot. Hasznosítása a hatályos építési szabályozás szerint Vt területként lehetséges.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, műtárgyakat, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

## **Adatszolgáltatás**

A rendelkezésünkre álló Változási vázrajz szerint amit mellékletben csatolunk.

## **7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI**

A szakértői anyag összeállítása során beszereztük a szabályozási tervet, megvizsgáltuk a szabályozási terv előírásait és a meglévő beépítés összefüggéseit.

Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

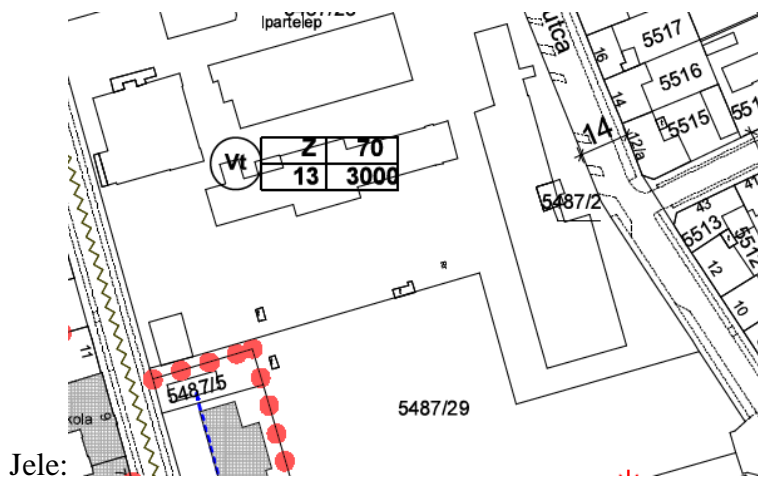
### **Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.**

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa Szombathely Megyei Jogú Város. Az értékbecslés az egész ingatlanra, szerelvényei nélküli állapotra vonatkozik.

## **Hatósági szabályozás**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján –az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörükben eljáró szervek véleményének kikérésével –az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §(1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

Hrsz.: 5487/31



### Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város

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, családiházias 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.

<b>Ország</b>	Magyarország
<b>Régió</b>	Nyugat-Dunántúl
<b>Megye</b>	Vas
<b>Jogállás</b>	megyeszékhely megyei jogú város
<b>Polgármester</b>	Dr. Nemény András
<b>Irányítószám</b>	9700
<b>Körzethívószám</b>	94
<b>Teljes népesség</b>	78 025 fő (2017. jan. 1.)
<b>Népsűrűség</b>	799,72 fő/km <sup>2</sup>

### Epcos 5487/33 terület

- A16. sz. épület olyan mértékben leromlott műszaki állapotú, hogy részleges vagy teljes bontása javasolt és indokolt.

A16. sz. épület vonatkozásában SZMJV Közgyűlése 496/2014.(XII.15.) Kgy. sz. határozatával fogadta el a „Javaslat a volt EPCOS telephely és kapcsolódó területek fejlesztési koncepciójának jóváhagyására” című előterjesztést és az annak mellékletét képező előzetes városfejlesztési akciótervet, melynek generáltervezője a Gáspár Mérnöki Iroda Kft. volt. Link: <https://www.szombathely.hu/kozgyules/e-kozgyules/download.801/>

Az akcióterv 5.1.1 pontja a 16. sz. épület vonatkozásában 2014-ben nettó 73.688.400,-Ft bontási költséget állapított meg.

SZMJV Polgármestere 2020. decemberében a 139/2020. (XII.16) PM. sz. határozatával elrendelte a 16. sz. épület bontását, azonban az Önkormányzat által lefolytatott versenyeztetési eljárás során 2021. április végén a legalacsonyabb ajánlat bruttó 156.210.000,-Ft volt, így a bontást nem rendelte meg az Önkormányzat.

#### A 2014-es fent hivatkozott akcióterv:

- 3.1.2 Gépészeti közművek pontja rögzíti, hogy: „A tervezési területen szabadon szerelt (nem földbe fektetett) vezetékek is találhatóak (táv hő, sűrített levegő), részben épületek homlokzatán, részben külön tartószerkezeten elhelyezve.”
  - 3.1.5. pontja a tartószerkezetek vonatkozásában rögzíti, hogy: „A 16 jelű épület a legnagyobb léptékű. A különböző szinteken különböző gyártósorok működésének helyet adó gyáregység előregyártott pillérvázaz épület. A meglévő üzemépület 4+1 szintes, a földszint + I. II. és III. emelet készült az első ütemben Erre került egy könnyűszerkezetes IV. emelet. A pillérek előregyártott vasbeton konzolos pillérek, a födémelek előregyártott gerendákra terhelnek. A gerenda-pillér kapcsolatokban elég jelentős mértékű hézagok láthatók. Az előregyártott gerendákra terhelő födémelek TTfp jelű födémelekkel készültek. A későbbi ütemben ráépített IV. emelet nyeregteretős kialakítású.”
- A14. sz. épület vonatkozásában az akcióterv:  
3.1.5. pontja rögzíti, hogy: „A gyártócsarnok északi oldalához egy acélszerkezetű kazánház csatlakozik. A kazánház egyszintes, minden irányból kopolit üveggel burkolva. A kazánház kapcsolódó kémény befoglaló mérete 4,0x2,0 m, magassága ~35,0 m, a kémény a kazánház keleti oldalához kapcsolódik.

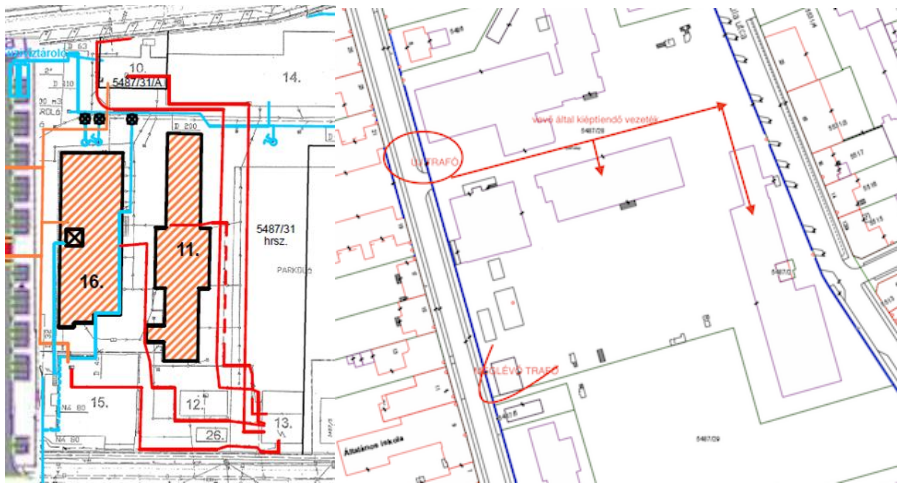
### TERHEK



- az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog;
- az ingatlanon helyezkedik el az 5487/31/A hrsz.-ú egyéb épület (kazánház, kémény) megnevezésű, 210 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amely a 14. sz. épülettel egy egységet képez, azonban annak a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. a kizárólagos tulajdonosa azzal, hogy az ingatlant illeti a jelenlegi 5487/31 hrsz.-ú ingatlant terhelő földhasználati jog 409 m<sup>2</sup> nagyságú területre a kazán és a kémény rendeltetésszerű használatának fennállásáig, az ingatlan mindenkori tulajdonosa javára;
- bérleti jogviszony a CETIN Hungary Zrt.-vel 2024. március 31. napjáig távközlési állomásra vonatkozóan;

#### ÁRAMELLÁTÁS

- Az ingatlan áramellátását jelenleg a kialakuló 5487/32 hrsz.-ú ingatlanon lévő, a Szova Zrt. tulajdonában levő transzformátor állomás biztosítja (13-as épület).



Itt került kialakításra a primer mérés is, amellyel az E.On Zrt. felé történik a fogyasztott villamos energia elszámolása. Az E.ON Zrt. tájékoztatása szerint értékesítés esetén a kialakuló 5487/32 hrsz.-ú és 5487/33 hrsz.-ú ingatlanokon lévő épületekben almérők kerülnek felszerelésre, így biztosítva a külön álló épületek ellátásának a mérését. Az E.ON Zrt. felé az elszámolás változatlanul a primer mérésen keresztül történhet. Új, 3x125 A energiaigény benyújtását követően elindulhat az a folyamat melynek a végén egy új, az E.On Zrt. tulajdonában levő transzformátor állomás kerül kiépítésre a Szent László király utca járdájában (cca piros csillag).

Innen lehet majd az épületeket villamos energiával ellátni. A nyertes pályázó kötelezettsége lesz viszont, hogy az E.On Zrt. által a TOP-os projektből megvalósult új helyszínre (Szent László Király u. vívócsarnok előtti része) áthelyezésre kerülő trafótól új vezetékcsatlakozást építsen ki saját magának a Cserkész utca (valószínűleg) járdaburkolata alatt, és onnan vezesse el saját költségén az áramot a 16-os és a 14-es épülethez, vagy amit az ingatlan megvásárlását követően éppen épít. Összefoglalva, a terület jelenleg rendelkezik áramellátással, azonban az E.ON általi új trafó létesítését követően az új helyszíntől a pályázónak kell kiépítenie az áramellátást a területre saját költségén!

#### HŐELLÁTÁS

- Az épületek hőellátását a kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. által kötött távhőcsatlakozási szerződés biztosítja. A 14. sz. épületben a fűtési hőközpont átalakítása szükséges, a használati melegvíz szolgáltatásához a hőközpont kiépítése a HMV igénytől (hány felhasználó lesz az épületben) nagyban függ.

A 16. sz. épületben a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft.-nek egy 450 kW-os fűtési, blokk hőközpontja van, azzal tud fűtést szolgáltatni, azt nem kell átalakítani, a használati melegvíz szolgáltatásához a hőközpont kiépítése a HMV igénytől (hány felhasználó lesz az épületben) nagyban függ. A kazánházi kapacitás ezeket a már meglévő helyiségeket ki tudja szolgálni, azt nem kell bővíteni. A jelenlegi állapot szerint a 14. sz. épületet temperálását, a 16. sz. épület fűtését a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. tudja biztosítani, jelenleg melegvizet nem tud szolgáltatni

### Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	16. számú épület (üzem)
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	üzem + kiszolgáló+szociális helyiségek
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint+4 emelet
Építési mód	vasbeton+ téglá
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	alpesi lemezfedés
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	Fém szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	öntött ipari padló,járólap,szőnyegpadló
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	központi
Melegvíz	villany
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	szellőző rendszer kiépítve
Klíma	van
Egyéb	hangcsillapító berendezés, riasztó, elszívó, elektromos szerelvények,mobil gépészet
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	telefon, internet

Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1980
Felújítás	folyamatos
Műszaki állapot	dokumentáció szerint bontásra szorul
Megfelelőség, összbenyomás:	dokumentáció szerint bontásra szorul

### 16. számú épület :

Megközelítése a Szombathely Szent László király utca felől a portán keresztül történik. Az épületet a 1980-ban építették. A kiszolgáló és gépészeti helységek szerves kapcsolatban állnak.

**Épület összesen: 4316.34 m<sup>2</sup>**

#### Felépítmény műszaki leírása:

**Építés ideje:** 1979  
**Felújítás, átalakítás:** folyamatos  
**Szintek száma:** 5

#### Tartószerkezetek:

Az épület vasbeton váz téglablokkos falazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt, de a tartófalakon nem látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele. A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibák nincsenek.

#### Szakipari szerkezetek:

A tételhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fémszerkezetűek.

#### Épületgépészet:

Elektromos hálózat és szerelvények újszerűek tökéletesen működnek. Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Egyedi vízórával ellátott. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

#### Infrastruktúra

- Elektromos ellátás.  
Közüzemi hálózatra csatlakozva két külön energia vezetéken (Szöllősi+Derkovits) történik így amennyiben az egyik nem működik van tartalék áram forrás.
- Tartalék-áramforrás: van
- Érintésvédelem: van
- Ivóvízellátás: városi hálózatról
- Földgázellátás: van
- Csatorna: közműhálózatra bekötve.
- Gyengeáramú rendszerek: telefonhálózat kiépítésre került

<b>14. üzem, oktató termék</b>	
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	üzem, oktató termék, szociális helyiségek
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint+emelet
Építési mód	vasbeton,tégla
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	lapos tető, kátránypapíros szigetelés
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	fém szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	járólap, szőnyegpadló, öntött padlóburkolt
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	központi
Melegvíz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	klíma
Klíma	van
Egyéb	speciális levegő keringető, zsilipes garázskapu
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	telefon, internet, kamera
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1999
Felújítás	folyamatos
Műszaki állapot	Korszerű
Megfelelőség, összbenyomás:	Korszerű

#### **14. számú épület :**

A telephelyről megközelíthető. Az épületet a 1999-ben építették. A kiszolgáló és gépészeti helységek szerves kapcsolatban állnak. Modern oktató központ mind technikailag mind gépészetileg 21. századi technológiával ellátva.

**Épület összesen: 2565,77 m<sup>2</sup>**

#### **Felépítmény műszaki leírása:**

**Építés ideje:** 1999  
**Felújítás, átalakítás:** folyamatos  
**Szintek száma:** 2

#### **Tartószerkezetek:**

Az épület téglavasbeton falazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt, a tartófalakon nem látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele. A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibák nem észrevehetőek.

#### **Szakipari szerkezetek:**

A tételhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fémszerkezetűek.

#### **Épületgépészet:**

Elektromos hálózat és szerelvények jól működnek.  
 Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

#### **Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás.  
Közüzemi hálózatra csatlakozva két külön energia vezetéken (Szöllősi+Derkovitsi) történik így amennyiben az egyik nem működik, van tartalék áramforrás.
- Tartalék-áramforrás: van
- Érintésvédelem: van
- Ivóvízellátás: városi hálózatról
- Földgázellátás: van
- Csatorna: közműhálózatra bekötve.
- Gyengeáramú rendszerek: telefonhálózat kiépítésre került

### **Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>10. kazánház, raktár</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	kazánház, raktár
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint
Építési mód	vasbeton
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	lapos tető hullámlemez
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	műanyag szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	öntött padlóburkolt, mettlachi
<b>Gépezet</b>	
Fűtés	veissman gázkazán
Melegvíz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	-
Klíma	van
Egyéb	kazán
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	-
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1999
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	Korszerű
Megfelelőség, összbenyomás:	Korszerű

### **10. számú épület :**

A telephelyről megközelíthető. Az épületet a 1999-ben építették. Kazánházként üzemel az egyik kazánt idén cserélték - még nincs beüzemelve.

**Épület összesen: 195,98 m<sup>2</sup>**

#### **Felépítmény műszaki leírása:**

**Építés ideje: 1999**  
**Felújítás, átalakítás: nem történt**  
**Szintek száma: 1**

#### **Tartószerkezetek:**

Az épület vasbeton szerkezetű. Szigeteletlen üveg.

#### **Szkipari szerkezetek:**

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fém szerkezetűek.

#### **Épületgépészet:**

Elektromos hálózat és szerelvények jól működnek.

Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

#### **Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás.

Közüzemi hálózatra csatlakozva két külön energia vezetéken (Szöllősi+Derkovitsi) történik így amennyiben az egyik nem működik, van tartalék áramforrás.

- Tartalék-áramforrás: van
- Érintésvédelem: van
- Ivóvízellátás: városi hálózatról
- Földgázellátás: van
- Csatorna: közműhálózatra bekötve.
- Gyengeáramú rendszerek: telefonhálózat kiépítésre került

### **Használati adatok**

- Jelenlegi karbantartás állapota: vegyes
- Üzemeltetés módja: jelenleg csak részben hasznosított
- Parkolás : kialakított parkolóknban.
- Szemétszállítás: van
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

### **Környezeti károk**

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

### **Hasznosítási javaslat**

Az ingatlan funkcióváltás nélkül hasznosítható. Övezeti besorolása révén jelenleg Vt-s, de ebben a funkcióban hasznosítható. Közvetlen környezetében lakóházak, iskolák található.

## **8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE**

### **Jogi szempontok**

- Az ingatlanok tulajdonjogok
- Hatályos helyi szabályozási terv van.
- Övezeti besorolás: lásd előbb
- Használati megosztás és megállapodás nincs

### **Műszaki és egyéb szempontok**



- Közműellátás: teljes (víz, villany, szennyvízcsatorna, gáz)
- Elhelyezkedésük: jól megközelíthető.
- Az ingatlan fejleszhető.
- Környezetszennyezés: a légszennyezés átlagos.

## **9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA**

### Gazdasági környezet

A belváros nagyméretű telkek település központi vegyes területen nagyon magas értéket képviselnek. Kevés hasonló ingatlan van a piacon. Az itt megépített lakó ingatlanok nagyon népszerűek. Ezek a tények jelentősen növelik a vizsgált ingatlan értékét.

## **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, valamint az MNV Zrt, szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## **11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE**

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás
- Újraelőállítási költségen alapuló 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 – amelyekben, a 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 kizárása téves következtetésekhez vezethet.

A értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja 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

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek:</b>
1. Jó infrastruktúra 2. újszerű	1. Speciális funkció
<b>Lehetőségek:</b>	<b>Veszélyek:</b>
1. további fejlesztés	Nem érzékeltünk 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 gyengeségekre.

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

- ↑ Jól megközelíthető
- ↑ Jó infrastruktúra

### 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 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 m<sup>2</sup>-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 5487/33

ikett ipartelep

Szemle időpontja:

2013.09.12

## INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Cím/Írányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	9700 Szombathely Szent László Király u. 6	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	7078	2517	2638	4108	1710	4600
Bruttó ár						
Kínálati ár nettó (Ft)		110 000 000	115 000 000	398 000 000	135 000 000	299 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos nettó alapára:		43 703	43 594	96 884	78 947	65 000
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
Korrigált fajlagos alapár		43 703	43 594	96 884	71 053	58 500
Telek méret						
Korrekció az ingatlan kora miatt		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció az állapota miatt		1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
Korrekció az elhelyezkedés/extrák hasznosíthatóság	elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
övezet miatt speciális műtárgyajk/ bontandó rész	extrák	0,90	0,90	0,60	0,70	0,80
egyéb terhek						
Korrekció a telekméret miatt:		1,00	1,00	0,80	0,90	1,00
Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		39 333	39 234	41 854	44 763	42 120
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)				41 461	19	

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ ÉS FORGALMAZÓ KFT.

PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE	9700 Szombathely, Hóvirág u 23	
	Tel.: +36-30-978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu	
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:	41 461	Ft/m2
Beépített szintterület:	7078	m2
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:	293 459 413	Ft

**Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:  
293 459 413 Ft.**

## **B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás**

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

**INGATLANÉRTÉK = (BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG – AVULÁSOK) + TELEKFORGALMI ÉRTÉKE**

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magában foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*

- Környezeti tényezők:

A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.

**Telek használati értékének meghatározása az újra-előállítási érték megállapításához – piaci összehasonlító adatok alapján**

A 25/1997 (VIII.1) PM rendelet szerint a költségalapú módszer számításánál a felépítményhez tartozó földterület értékét az ingatlan/telek üres állapotában történő értékelésével lehet megállapítani: piaci összehasonlító adatok elemzésével.

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely 5487/33 telek				
Szemle időpontja:	2021.05.31				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	9700 Szombathely 5487/33	telek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m <sup>2</sup> )	7529	989	1213	1213	1314
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz	víz, csatorna, villany, gáz	víz, csatorna, villany, gáz
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		15 000 000	18 000 000	17 000 000	18 000 000
Adatforrás		Heckenast ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast ingatlan	Heckenast ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :		15 167	14 839	14 015	13 699
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>		15 167	14 839	14 015	13 699
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>					
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 környezet/forgalmas út miatt		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció épület		0,50	0,50	0,50	0,50
Korrekció övezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés/út miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		7 583	7 420	7 007	6 849
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> :		7 215			
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>TELEK ÉRTÉKE</b>					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		7 215	Ft/m <sup>2</sup>		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		54 321 308	Ft		

**Telek értéke:  
Összesen telekérték:**

**7 215 Ft/m<sup>2</sup>  
54 321 308,- Ft**

Építés éve: 1980		16. épület								
Értékelés éve: 2021										
Jellemző gazdaságos élettartam: 50 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	eFt/m2	Ft	%	%	eFt
<b>Felépítmény</b>										
16. üzem	1980	41	2000	27	4316	200 000	863 200 000	53%	80%	172 640 000
bontási költség										157 000 000
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>Nettó felépítményérték</b>			eFt						15 640 000
	<b>Nettó telek</b>			eFt						
	<b>Összesen:</b>			eFt						15 640 000

Építés éve: 1999		14. épület								
Értékelés éve: 2021										
Jellemző gazdaságos élettartam: 50 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	eFt/m2	Ft	%	%	eFt
<b>Felépítmény</b>										
14.épület üzem	1999	22	1999	22	2566	200 000	513 200 000	44%	50%	256 600 000
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>Nettó felépítményérték</b>			eFt						256 600 000
	<b>Nettó telek</b>			eFt						
	<b>Összesen:</b>			eFt						256 600 000

Építés éve: 1999		10. épület								
Értékelés éve: 2021										
Jellemző gazdaságos élettartam: 50 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	eFt/m2	Ft	%	%	eFt
<b>Felépítmény</b>										
10. épület	1999	22	1999	22	196	100 000	19 600 000	44%	44%	10 976 000
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>Nettó felépítményérték</b>			eFt						10 976 000
	<b>Nettó telek</b>			eFt						
	<b>Összesen:</b>			eFt					22	10 976 000

**Épületek összegzése az újraelőállítás számítása szerint:**

Ingatlanok	m2	Ár:
16. épület	4316,34	15 640 000
14. épület	2565,77	256 600 000
10. épület	195,98	10 976 000
<b>Összesen:</b>	<b>7078,09</b>	<b>283 216 000</b>
Telek:	19459	54 321 308
<b>Mindösszesen:</b>		<b>337 537 308</b>

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

**Költségalapú értékelés Szent László király u. 6**

<b>Felépítményérték</b>	<b>283 216 000 , -Ft</b>
<b>Telek érték</b>	<b>54 321 308, -Ft</b>
<b>Újraelőállítási érték összesen:</b>	<b>337 537 308 ,-Ft</b>

**A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)**

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés három módszerével az alábbiak szerint becsültük.

A súlyozás során figyelembe vettük, hogy alapvetően az ingatlan értékét a piacon tapasztalt értékesített ingatlanok ára határozza meg. Az ingatlan várható hozama alapján számított nettó jelenérték a felújítási költségek miatt kedvezőtlenebb, ennek megfelelően vettük számításba a végső érték kialakításánál.

A költség-megközelítés az adott esetben csak kisebb mértékben befolyásolja az értéket, az épületek műszaki értéke miatt. Jelenlegi állapotában az ingatlant – számításaink szerint – az avultatott újraelőállítási érték felett lehet értékesíteni

**9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6 HRSZ.: 5487/33**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	<b>283 216 000</b>	<b>54 321 308</b>	35%	118 138 058
II. Piaci összehasonlítás	<b>293 459 413</b>		65%	190 748 618
<b>Egyeztetett érték:</b>				<b>308 886 676</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>				<b>308 887 000</b>

### 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 – **a három alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:**

#### Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke

9700 Szombathely, Szent László király u. 6. 5487/3hrs:	
<b>308 886 676 -Ft.</b>	
<i>azaz</i>	<b>Háromszáznolcmillió-nyolcszáznyolcvanhatezer-hatszázhetvenhat forint</b>



## 14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan-együttes valós értéke a piaci és újraelőállítási megközelítéssel számított értékek súlyozott átlagában mutatkozik meg, tehát

**9700 Szombathely, Szent László király u. 6. Hrsz: 5487/33 értéke kerekén nettó**

<b>Szent László király u. 6 Hrsz:5487/33</b>
<b>Mindösszesen nettó: 308 887 000 Ft azaz Háromszáznyolcmillió-nyolcszáznyolcvanhétezer forint</b>

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2021.06.11.

.....  
**Divós Katalin**  
vagyonértékelő  
OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
**Heckenast István**  
ügyvezető

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

**Készült:** 5 eredeti példányban