

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A



9700 SZOMBATHELY

HRSZ:120/56

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.: **120/56**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 721 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: **5 700 000.- Ft, azaz**

Ötmillió-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, Nárαι u. 8/A.) a **9700 Szombathely, 120/56 Hrsz-ú 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
Helyi építési szabályzat

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2021.05.27.

Település : Szombathely
Besorolás : megyei jogú város
Helyrajzi szám : 120/56
Megnevezése : beépítetlen terület
Terület : 721 m²

Tulajdonos bejegyezten : Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1

III. oldal
Terhek : nincs
Szállás : 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 befolyásoltak.

1933-ban Gyöngyösszöllőst Szombathelyhez csatolták. A II. világháború végén a légitámadások 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 hozzácsatolták 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 un. Ipartelepre koncentrálódik. A kereskedelmi bevásárlóközpontok létesítése pedig a város sugaras jellegéből adódóan meghatározóan a városból kivezető főközlekedési utak mellé összpontosul.

Az értékelt ingatlan Szombathely észak-nyugati Herényi részén található. Megközelíteni földúton lehet. Az ingatlan közműekkel nem rendelkezik. Közműcsatlakozási lehetőség a Bertalanffy utcából oldható meg.

Telek leírása:

Az értékelt ingatlan Szombathely észak-nyugati, Herényi részén található.

Megközelíteni földúton lehet. Az ingatlan közműekkel nem rendelkezik.

Közműcsatlakozási lehetőség a Bertalanffy utcából oldható meg. A telek felszíne sík, kerítéssel nem rendelkezik. Az ingatlan felülete rendezetlen fákkal, cserjékkel benőtt.

Telek beépítésére vonatkozó építési előírások:

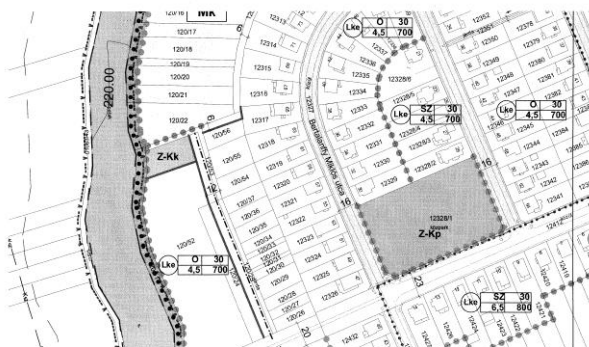
Elhelyezkedés: kertvárosi lakóterület (Lke)

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Maximális beépíthetőség: 30%

Megengedett építménymagasság: 4,5m :

Legkisebb telekterület 700m²



3. ÉRTÉKELÉS

3.1 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.

3.2 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 megemlítettünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végezett, 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.

3.3 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 érték meghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 9700 Szombathely, hrsz.:120/56 beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

**5 700 000.- Ft, azaz
Ötmillió-hétszáz ezer FT.**

4. ÖSSZEFOGLALÁS

A 9700 Szombathely, 120/56 HRSZ alatti beépítetlen terület 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2021.06.11. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értékét kerekítve:

**5 700 000.- Ft, azaz
Ötmillió-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:120/56	9700 Szombathely, Szentkirály		9700 Szombathely, belterület		9700 Szombathely, belterület	
Övezet	lakó	lakó		lakó		lakó	
Korrekciós modell		ingatlan.com		Nav adat		Nav adat	
Telek terület, m ²	721	929		1 137		1 097	
Bruttó szintterület, m ²	721	929	10,0%	1 137	20,0%	1 097	20,0%
Alapérték							
Kínálati / vételára		9 800 000 Ft	-5,0%	9 900 000 Ft		9 873 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2021		2019	10,0%	2019	10,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		10 549		8 707		9 000	
Elhelyezkedés			0,0%		- 10,0%		-10,0%
Infrastruktúra, közművek	nincs közmű	közművek az utcában	- 10,0%	közművek utcában	- 10,0%	közművek utcában	-10,0%
Megközelítés	földút	kiépített út	- 10,0%	kiépített út	- 10,0%	kiépített út	-10,0%
Egyéb korrekció 2	rendezetlen terület	rendezett terület	- 10,0%	rendezett terület	- 10,0%	rendezett terület	-10,0%
Jljasos ár / Összes korrekció	7 949 Ft	7 912 Ft	- 25,0%	7 836 Ft	- 10,0%	8 100 Ft	-10,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-25%	ok	-10%	ok	-10%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	5 731 504 Ft						

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																		
<p style="text-align: center;">VNDH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2 Szentmódy Zsigmond utca 33.</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat Megrendelés száma: 30005542646/2021 2021.05.27</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/1</p> <p>SZOMBATHELY Beltérület: 120/56 helyrajzi száma</p> <p style="text-align: right;">Szektor: 53</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">I. RÉSZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">1. Az ingatlan adatai: alapszáma: adatszám mérési a/g/kiért. megnevezés/</td> <td style="width: 50%;">terület: kat. j. p. a. g. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Kivett beépítetlen terület</td> <td style="text-align: right;">0 721 0,00</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">II. RÉSZ</th> </tr> <tr> <td colspan="2">1. tulajdonosi hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 42094/271997/05.07. jog cím: tulajdonbirtok jogallás: tulajdonosi név: SZOMBATHELYI NAGYELI JÓZSEF VÁSÁROS ÖNKORMÉNYKATA cím: 9700 SZOMBATHELY, Kosztán Lajos utca 1-3. törzsszám: 15733658</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">III. RÉSZ</th> </tr> <tr> <td colspan="2">1. bejegyző határozat, érvényes idő: 48701/1990.06.10. Gyűlöli szavazás bejegyzés a 170/1990. évi törvény alapján.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Es a tulajdoni lap közigazgatási határozat alapján előjában került kimásra. Mára nem használatos.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">TULAJDONI LAP VÉGE</td> </tr> </tbody> </table>	I. RÉSZ		1. Az ingatlan adatai: alapszáma: adatszám mérési a/g/kiért. megnevezés/	terület: kat. j. p. a. g. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill.	Kivett beépítetlen terület	0 721 0,00	II. RÉSZ		1. tulajdonosi hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 42094/271997/05.07. jog cím: tulajdonbirtok jogallás: tulajdonosi név: SZOMBATHELYI NAGYELI JÓZSEF VÁSÁROS ÖNKORMÉNYKATA cím: 9700 SZOMBATHELY, Kosztán Lajos utca 1-3. törzsszám: 15733658		III. RÉSZ		1. bejegyző határozat, érvényes idő: 48701/1990.06.10. Gyűlöli szavazás bejegyzés a 170/1990. évi törvény alapján.		Es a tulajdoni lap közigazgatási határozat alapján előjában került kimásra. Mára nem használatos.		TULAJDONI LAP VÉGE		<p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
I. RÉSZ																			
1. Az ingatlan adatai: alapszáma: adatszám mérési a/g/kiért. megnevezés/	terület: kat. j. p. a. g. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill. / kat. j. p. b. m. 2. k. fill.																		
Kivett beépítetlen terület	0 721 0,00																		
II. RÉSZ																			
1. tulajdonosi hányad: 1/1 bejegyző határozat, érvényes idő: 42094/271997/05.07. jog cím: tulajdonbirtok jogallás: tulajdonosi név: SZOMBATHELYI NAGYELI JÓZSEF VÁSÁROS ÖNKORMÉNYKATA cím: 9700 SZOMBATHELY, Kosztán Lajos utca 1-3. törzsszám: 15733658																			
III. RÉSZ																			
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 48701/1990.06.10. Gyűlöli szavazás bejegyzés a 170/1990. évi törvény alapján.																			
Es a tulajdoni lap közigazgatási határozat alapján előjában került kimásra. Mára nem használatos.																			
TULAJDONI LAP VÉGE																			

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

120/56 hrsz.

2021.06.07. 13:47:10

Bek Tamás dr.



Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a térképi és egyéb adatok TÁRSZÁJZATI JELEGGŰEK, a szakhatósági és térképi adatszolgáltatást nem helyettesítik.

Fotók



01. telekre vezető út



02. telek



03. telek



04. telek