



## 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**  
**5487/32 HRSZ. 15. SZÁMÚ ÉPÜLET ÉS AHOZZÁ TARTOZÓ TELEK**  
**1/1 TULAJDONI HÁNYADA**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**AZ ISKOLA BÉRLI A FÖLDSZINTI RÉSZÉT**  
**A TÖBBI NINCS HASZNOSÍTVA**



SZOMBATHELY, 2021.JÚLIUS 13.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....	
ÉRTÉKNYILATKOZAT .....	
1. A MEGRENDELŐ ADATAI .....	
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....	
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....	
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI .....	
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK,MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE .....	
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	
12. ÉRTÉKELÉS .....	
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....	
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	

## 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. 15-ös épület</b>
<i>Irányítószám:</i>	<b>9700</b>
<i>Hrsz.:</i>	<b>5487/32</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>4110</b> m <sup>2</sup>
<i>Telek tul. hányad területe:</i>	<b>4110</b> m <sup>2</sup>
<i>Vizsgált terület</i>	<b>4110</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény (tul.hányad) alapterülete összesen:</i>	<b>2170.70</b> m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	iroda ház/ telek
<b>ÉRTÉKEKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító és újraelőállítási költsé- gen alapuló értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2021. július13.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata</b>

## **ÉRTÉKNYILATKOZAT**

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

**A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. 15. számú épület a hozzá tartozó 4110 m<sup>2</sup> telekkel**

**Hrsz: 5487/32 értéke kereken**

**Mindösszesen nettó:**

**295 820 000 Ft.**

**Azaz Kétszázkilencvenötmillió-nyolcszázhuszezer forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2021.06.13.

---

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, Kosuth 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. 15. számú épület ami a 5487/32 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

A rendelkezésünkre álló 2021.június 07. változási vázrajz szerinti adatok:  
Mellékletben csatoljuk.

### Értékelt jog: tulajdonjog

<b>Cím:</b>	9700 Szombathely, Szent László király u. 6.
<b>Helyrajzi szám:</b>	5487/31
<b>Az ingatlan adatai:</b>	kivett telephely
<b>Terület:</b>	1.1639 m <sup>2</sup>
<b>Kialakított terület</b>	4110 m <sup>2</sup>
<b>Bejegyző határozat:</b>	tulajdoni lap melléklet szerint
<b>Vizsgált terület</b>	5487/32 15-ös épület

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6 15. számú épület és a hozzá tartozó 4110 m<sup>2</sup> földrészlet értékének meghatározása mely hrsz. 5487/31 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának egy része az érvényes a telekmegosztás folyamatban van, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlant jelenleg csak részben hasznosítják a földszintet pillanatnyilag a Reményik iskola bérlői és használja.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

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

## 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.

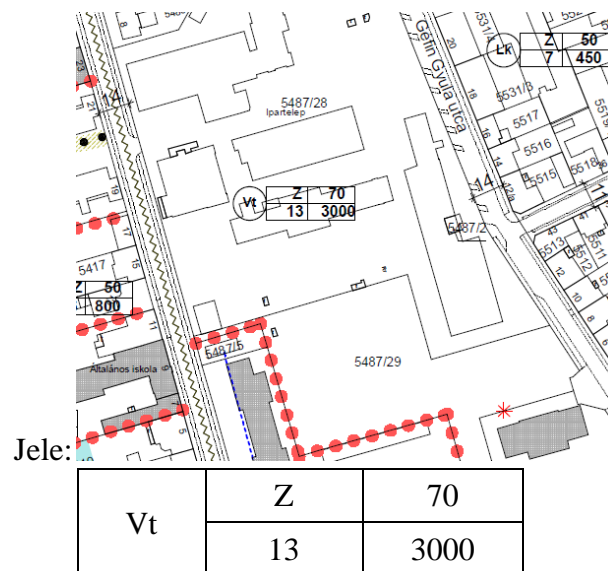
Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa Szombathely Megyei Jogú Város. Az értékbecslést a 15. számú ingatlanra, szerelvényei nélküli állapotra vonatkozik.

### Hatósági szabályozás

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2006. (IX.7.) rendelete Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási Terve melyet a 23/2008. (X.31), a 11/2009. (VI.3) és a 16/2009. (VI.3) rendelet módosított a Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§.(3) bekezdés c. pontjában és a 13.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével az értékbecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:

Hrsz.: 5487/31



Településközponti vegyes

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 népesség-növekedését 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, 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>

**Általános leírás**

Az 5487/32 hrsz-ú ingatlan a Szombathely, Szent László király u. 6 szám alatt található. Az épület egy utcai bejárat felől megközelíthető. Az emeleti irodákat jelenleg nem használják. A földszinten a Reményik iskola kapott pár termet. További hasznosítására nagyszerű lehetőség iskolaként hasznosítása.

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

1.	15. épület
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	Irodaház
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	alagsor+földszint+2 emelet
Építési mód	vasbeton+tégla
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla+ vasbeton
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	lapos tető
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van, szellőzők vannak
Nyílászárók	fém
Padló- és falburkolatok	öntött ipari padlóburkolat, járólappal, szőnyegpadló
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	központi kazánról
Meleg víz	villany bojler
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	kiépített
Hangtompító berendezés	van
Klíma	van
Egyéb	kiépített levegő keringető, elektronikai hálózat
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	telefon, internet
Elektromos hálózat	világítás
Érintésvédelem	van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1979
Felújítás	folyamatos
Műszaki állapot	karbantartott
Megfelelőség, összbenyomás:	karbantartott



**15. számú épület:**

Megközelítése a Szombathely, Szent László király utca felől, a portán keresztül történik. Az épületet a 1979-ben építették. A kiszolgáló és gépészeti helyiségek szerves kapcsolatban állnak.

**Épület összesen: 2170,70 m<sup>2</sup>**

**Felépítmény műszaki leírása:**

**Építés ideje:** 1979  
**Felújítás, átalakítás:** folyamatos  
**Szintek száma:** 4

**Tartószerkezetek:**

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

**Szkipari szerkezetek:**

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fémszerkezetűek.

**Épületgépészet:**

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

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás.  
Közüzemi hálózatra csatlakozva két külön energia vezetéken (Szöllősi+ Derkovits) 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
- Szent László király u.: átlagos
- Üzemeltetés módja: üzemben kívül
- Parkolás: kialakított parkolóban.
- 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 Település központi vegyes, terület ezért méreténél elhelyezkedésénél fogva jól hasznosítható. Közvetlen környezetében lakóházak, iskolák találhatóak. A legjobb hasznosítása a szemben található Reményik Iskola bővítése lehetne.

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

### **Jogi szempontok**

- Az ingatlanok tulajdonjogok
- Hatályos helyi szabályozási terv van
- Övezeti besorolás: lásd előbb
- Használati megosztás és megállapodás nincs
- A vizsgált ingatlan nem forgalomképes

### **Műszaki és egyéb szempontok**

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

## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

Speciális ingatlan, különleges funkcióval.

## 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 – 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

<b>Erősségek</b>	<b>Gyengeségek:</b>
1. Jó infrastruktúra	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
- ↓ speciális funkció

### **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás**

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 értékelte 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.

A piaci összehasonlításnál telek nélküli felépítményeket vizsgáltunk, így a telek értékét a végső számításnál hozzá adjuk.

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, Szent László király u. 6				
		telephely				
Szemle időpontja:		2018.07.02				
<b>INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN</b>						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Szombathely Szent László Király u. 6	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	2171	580	1396	739	303	392
Kínálati ár (Ft)		75 000 000	190 000 000	70 000 000	45 000 000	53 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		129 310	136 103	94 723	148 515	135 204
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár		129 310	136 103	94 723	148 515	135 204
Telek méret						
Korrekcio az ingatlan kora miatt		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Korrekcio állapota miatt		0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák állpot miatt	elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
telek méret	extrák	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Korrekcio hasznosíthatóság(méret)		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		93 103	88 195	75 778	101 584	97 347
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		91 201				
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		91 201	Ft/m2			
Beépített szinterület:		2171	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:		197 998 442	Ft			

**Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:  
197 998 442 Ft.**

## **B. Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás**

Olyan eljáráscsoport, 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.

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely 5487/32 telek				
Szemle időpontja:	2021.07.13				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely 5487/32	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m <sup>2</sup> )	4110	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
Korrektíós 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>					
Korrektíó az elhelyezkedés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó környezet/forgalmas út miatt		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó épület		0,50	0,50	0,50	0,50
Korrektíó övezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó 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:		29 653 417	Ft

Telek értéke:  
Összesen telekérték:

7 215 Ft/m<sup>2</sup>  
29 653 417,- Ft

Építés éve:	1979	15. épület									
		Értékelés éve:				2021					
Jellemző gazdaságos élettartam:						50 év					
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve	
	(év)	(év)	(év)	(év)	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	eFt	
<b>Felépítmény</b>											
15 irodaház	1979	42	2000	29	2171	385 000	835 835 000	58%	60%	334 334 000	
Bontás(kazánház)							0	0%		-37 000 000	
<b>MINDÖSSZESEN</b>	Nettó felépítményérték		eFt							297 334 000	
	Nettó telek		eFt							29 653 417	
	Összesen:		eFt							326 987 417	

A számításnál figyelembe vettük az építési anyagok és munkadíjak drasztikus áremelkedését.

Épületek összegzése az újraelőállítás számítása szerint:

Ingatlanok	m2	Ár:
15. épület	2170,7	334 334 000
Összesen:	<b>2170,7</b>	<b>334 334 000</b>
Bontás kazánház:		<b>-37 000 000</b>
Telek:	554	29 653 417
Mindösszesen:		<b>326 987 417</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. A telek értéket a piaci számításánál nem vettük figyelembe így az összesítő táblázatba igen.

#### 9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6. 15. SZ ÉPÜLET HRSZ.: 5487/32

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	<b>334 334 000</b>	<b>29 653 417</b>	50%	181 993 709
II. Piaci összehasonlítás	<b>197 998 442</b>	<b>29 653 417</b>	50%	113 825 930
<b>Egyeztetett érték:</b>				<b>295 819 638</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>				<b>295 820 000</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 két alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Nettó Értéke**  
**295 819 638 Ft.**  
**azaz Kétszázkilencvenötmillió-nyolcszáz-tizenkétezer-**  
**hatszázharmincnyolc**  
**forint**



## 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

**A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. 15. számú épület  
Hrsz: 5487/32 értéke kereken**

**Mindösszesen nettó:**

**295 820 000 Ft.**

**Azaz Kétszázkilencvenötmillió-nyolcszázhuszezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2021.06.13.

.....  
*Divós Katalin*

.....  
*Heckenast István*

## 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:** 1 eredeti példányban

# M E L L É K L E T E K

## Fotók 15. épület

