

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***

***A***

**SZOMBATHELY, VAK BOTTYÁN UTCA 2.**

***ALATTI***

***„KIVETT ÉPÜLET”***

***INGATLANRÓL***

***HRSZ: 8533***

*SZOVA Nonprofit Zrt. – Létesítményfenntartási Osztály*  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963  
E-mail: [varga.imre@szova.hu](mailto:varga.imre@szova.hu)

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* **kivett épület**  
*Település (város, kerület):* **Szombathely**  
*Utca, házszám:* **Vak Bottyán u. 2.**  
*Irányítószám:* **9700**  
*Hrsz.:* **8533**

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* **Service Immobilien Vagyonkezelő,  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**  
*Tulajdoni hányad:* **1/1**  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **forgalomképes**  
*Értékelt érdekelttség:* **tulajdonjog**

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

*Telek területe összesen:* **600 m<sup>2</sup>**  
*Felépítmény beépített alapterülete összesen:* **600 m<sup>2</sup>**  
*Közmű-ellátottság:* **víz, villany, csatorna, gáz**  
*Jelenlegi funkció:* **használaton kívüli ingatlan**

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* **Forgalmi érték meghatározás**  
*Értékelés alkalmazott módszere:* **Költség módszer**  
*Értékelés fordulónapja:* **2021.07. 19.**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Nettó forgalmi érték:* **32 800 000.- Ft, azaz**  
**Harminckettőmillió-nyolcszáz ezer forint**

Jelen vagyoneértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

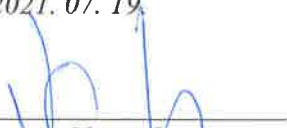
Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbécslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2021. 07. 19.

Készítette:

  
Varga Imre  
Ingatlan értékbécselő  
35/27/1998.  
EUFIM 2004/88.

  
SZOVA ZRT.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (11)  
9700 Szombathely, Welthei K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-18

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

*Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 8533 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Vak Bottyán utca 2. szám alatti „kivett épület” megnevezésű ingatlan értékelésével.*

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

### 2.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi

elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

### 2.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségcsúszásból vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő - élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költség alapú forgalmi értéke.

### 2.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételeit, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le.

### 2.5 Helyszíni szemle és időpontja: 2021. 07. 15.

**Felhasznált dokumentumok:**

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Megrendelés

**3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE****3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

tulajdoni lap kelte: 2021.07.14.

Település : Szombathely  
Besorolás : Megye Jogú Város  
Helyrajzi szám : 8533  
Megnevezése : kivett épület  
Terület : 600 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos bejegyezten : Service Immobilien Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

III.oldal

Terhek : Önálló szöveges bejegyzés „Egyedi Helyi védelem” Szombathely, Megyei Jogú Város Önkormányzata javára /29/1993.XII.16.sz./sz. önkormányzati rendelet. 51129/1994.12.07.  
Végrehajtási jog 1 000 000 EUR főkövetelés és járulékai erejéig, Májkel József önálló bírósági végrehajtó 123.V.314/2003/ jogosult Raiffeisen Bank Feldkirchen Bei München EG. D-85622 Feldkirchen Müncher str. 5. 43490-2/2003.06.04.  
Jelzálogjog 535 778 Ft adótartozás és járulékai erejéig, jogosult Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata. 43824/2006.06.28.  
Elővásárlási jog, jogosult Szombathely, Megyei Jogú Város Önkormányzata 32486/2021/.2008.12.05.  
Végrehajtási jog 6 020 926 Ft adótartozás és járulékai erejéig, jogosult Nemzeti Adó-és Vámhivatal. 32810/2010.02.16.  
Végrehajtási jog 92 714 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó. Jogosult Díjbeszedő Faktorház Zrt. 50214/2010.12.16.  
Végrehajtási jog 72 267 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó 50214/2010.12.16. Jogosult VASIVÍZ Vas Megyei Víz- és Csatornamű ZRT. 50215/2010.12.16.  
Végrehajtási jog 880 466 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó Jogosult GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt. 30849/2011.2010.12.16.  
Végrehajtási jog 6 792 313 Ft adótartozás és járulékai erejéig. Jogosult Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Közigazgatási és Adó Osztály. 38277/2013.04.23.

Építésügyi hatósági kötelezés, balesetveszélyes állapot megszüntetésére irányuló kötelezése., jogosult VMK SZJH Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal. 35912/2017.03.28.

Elővásárlási jog, jogosult Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, jogosult Szombathely, Megyei Jogú Város Önkormányzata 32486/2021/2008.12.05.

Jelzálogjog 900 000 EUR erejéig. Első zálogjogi ranghelyen, Adóstárs: Casinó Szombathely KFT. „F.A” jogosult Raiffeisen Bank Feldkirchen BEI München EG. 32899/6/2021.02.17. eredeti határozat: 37836-2/2004.03.29.

Eljárás megszüntetése. Tulajdonjog bejegyzés iránt. Jogosult Office Immo Kft. 34889/4/2021.03.22.

Közigazgatási per lefolytatása iránt keresetlevél benyújtása 34889/2021.03.22. határozat ellen. Jogosult Office Ommo Kft. 38609/2021.05.28.

Széljegy : nincs

Szolgalom, egyéb : nincs

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely Magyarország nyugati határa mellett, az Alpok lábánál, Budapeستől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb város, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 8 000 lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató gyárak, üzemek működnek, amelyek vonzáskörzetében élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. Jelenleg is folyamatban van a város északi részén épülő elektromos autók alkatrészeinek gyártására szakosodott üzem építése.

A közeli határátkelők – Bucsu, Kőszeg, Rábafüzes- nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határ át kellőkhöz vezető főutak a város határában találkoznak. Az áru, és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút is, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal ill. az ausztriai Graz városával.

Az épület a Gayer-Park és a Brenner-park (ismertebb nevén KRESZ-park) között, a Vak Bottyán és a Gyöngyös utcák találkozásánál helyezkedik el. Az épület úszótelken áll, megközelítése a Brenner park területén át történik, a parkolási lehetőség is itt adott.

#### A park helyi természetvédelmi terület.

Az egykor Práter néven is emlegetett terület a polgári korszakban fejlődésnek indult város egyik legnagyobb kiterjedésű feudális eredetű területéhez, az ún. Szőkeföldi birtokhoz tartozott. Ez Szentmárton és Szöllős települések között feküdt - keleti széle a mai teherpályaudvar, észak-nyugati határa pedig éppen a Gyöngyös utca vonala volt.



Legkorábbi ismert tulajdonosai a Batthányiak, majd a velük rokon kapcsolatba került Montenuovo-család. A Brenner-família számára Brenner János építész (1847-1908) egy bajorországi sörgyártót vásárolta meg. Az örökébe lépő szombathelyi polgármester, Brenner Tóbiás után annak özvegye és örökösei, végül 1935-től a város lett a birtokosa. A birtokot ekkor parcellázták fel és építették be főként családi házakkal (keleti felén pedig az 1960-as évektől kezdődően a Joskar-Ola lakóteleppel).

Magában az ingatlanban később tankerületi igazgatóság, úttörőház és iskola is működött.

A rendszerváltáskor a Radius Hungaricus Részvénytársaságé, majd rövid időre a Mezőbanké lett az épület. Tőlük a német Roland Kretschmer Casino Szombathely Kft. nevű cég vásárolta meg. 1993-ban kaszinót nyitottak az épületben. A casino a kilencvenes évek végén bezárt. Később éjszakai lokál működött az épület, ami kisvártatva bezárt. Ezt követően az enyészete lett az épület. Az üres állapot miatt az épületben hajléktalanok kerestek menedéket. Az ő tevékenységük következtében a mozdítható berendezéseket széthordták, lebontották. A tulajdonos az őrzésre, karbantartásra sem fordított figyelmet. Az épületben 2016-ban tűz keletkezett. A tüzeset során leégett a telje tetőszerkezet. Ezt követően helyreállítás, állagmegóvás nem történt. Az épület folyamatosan ázott, a falak és a fűdém szerkezet átázott állékonyságuk kérdéses. A következő tűz 2019 év tavaszán történt, ez éghető anyag hiányában jelentős károkat nem okozott. Összességében elmondható, hogy az ingatlanon mielőbb az állagmegóvást célzó beavatkozások szükségesek.

A teljes felújítás, annak várható magas összege miatt nem gazdaságos. Amennyiben az eredeti állapot (homlokzat, szerkezet, tető) helyreállítható, úgy az épület városképi jelentősége miatt, megfontolandó a magasabb költségen történő helyreállítás.



Ingatlan közművesítettsége:

A közművek helyzete nem ismert. Az utcában a csatlakozási lehetőség biztosított.

Felépítmények ismertetése:

A villa őse 1813 körül már állhatott. Mai nagyságát és kinézetét többszöri átépítés és bővítés után körülbelül 1908-ra érte el. Korai formája a mostaninál keskenyebb lehetett és a vidéki kúriák kiképzését követte. Déli oldalán állítólag oszlopos, nyitott tornác nézett a parkra. Innen jobbra nyíltak a konyha és más gazdasági helyiségek, balra pedig a hálószobák. 1880 körül fennálló elrendezését forgatta fel építész tulajdonosa, aki egy nemesi kúriát és polgári villát vegyítő formát hozott létre. Központi hallt és nagyméretű ebédlőt és dohányzót alakított ki benne. Ma is látható formáját késő-eklektikus stílus jellemzi. Alapvetően nyugodt és letisztult, horizontális tagolású homlokzattal, amelynek magasságát a tagolt fedélszék (gerendás kiképzésű tetőszerkezet) megismétli.







A rendszerváltáskor a Radius Hungaricus Részvénytársaságé, majd rövid időre a Mezőbanké lett az épület. Tőlük a német Roland Kretschmer Casino Szombathely Kft. nevű cég vásárolta meg. 1993-ban kaszinót nyitottak az épületben. A casino a kilencvenes évek végén bezárt. Később éjszakai lokál működött az épület, ami kisvártatva bezárt. Ezt követően az enyészeté lett az épület.

Az üres állapot miatt az épületben hajléktalanok kerestek menedéket. Az ő „tevékenységük” következtében a mozdítható berendezéseket széthordták,



- Úszótelek
- Elővásárlási joggal terhelt terület



Egyedi helyi védelem

211.	Vak Bottyán u. 2.	Brenner villa	(1813.) 1880., 1906- 8.id.Brenner János	8533	
------	-------------------	---------------	--	------	--

helyi



természetvédelmi terület határa

### Kisvárosias lakóterület (Lk)

6.§

(1) Hatályon kívül helyezve.

(2) Kialakult – vagyis nem új beépítésre szánt - területen lévő Lk jelű övezetben - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki az építési telek – az ingatlanon a bontást, bővítést megelőzően meglévő rendeltetési egységek száma az épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása vagy bontás utáni új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 rendeltetési egységgel növelhető. A meglévő épülethez képest rendeltetésszám növekedéssel járó építésen, átalakításon, bővítésen átesett ingatlanok esetében a rendeltetési egységek számának további növelése a használatbavételt követően indított újabb eljárás során nem megengedett. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetési egységek száma az eredetilegmeglévő önálló rendeltetési egységek számát 1 új rendeltetési egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló
- c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d) kerti építmény
- e) zászlótartó oszlop.

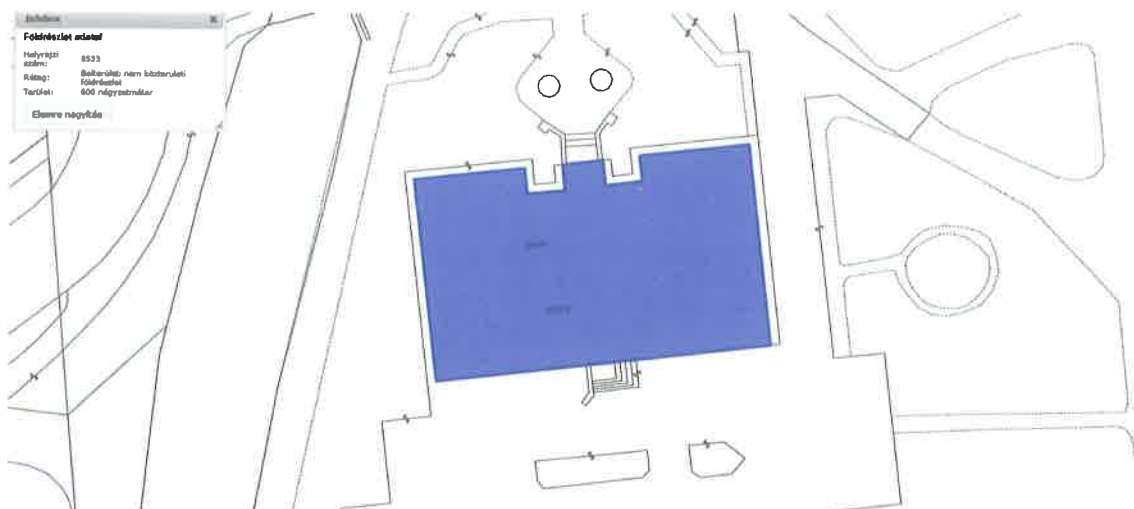
(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat.

A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m<sup>2</sup> zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk1 és Ln jelű építési övezetekben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges.



**Az épület helyi védelem alatt áll. A rendelet értelmében az ingatlan tulajdonosát az alábbi kötelezettségek terhelik:**

### A védett érték használata, fenntartása

#### 10. §.

- (1) A tulajdonos köteles a helyileg védett építmény (épület, és annak részei) karbantartásáról, rendeltetésszerű használatáról gondoskodni és a védett érték állapotát a hatályos építési törvényben foglaltak szerint meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.
- (2) A használat a védett értékeket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett építmény vagy épület fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.

#### 11. §.

- (1) A védett érték (terület, épület, építmény, építmény-tartozék) megóvása, állagának megőrzése érdekében a tulajdonos kérelmére pályázat útján vissza nem térítendő önkormányzati támogatás adható.
- (2) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében elvégzett átlagos megjelenésű épülethez képest helyi védelmi többlet-munkák költségvetéssel igazolt összegének legfeljebb 50 %-áig terjedhet. A megpályázható összeg felső határa 1-2 lakásos lakóépület esetén 500.000 Ft, a társasházi épületeknél minden további lakás- illetve rendeltetési egység plusz 200.000 Ft pályázati támogatásban részesülhet.
- (3) Az e célra felhasználható összeget minden évben a költségvetési rendeletben elkülönítve kell meghatározni.
- (4) A pályázatokat minden évben a költségvetés elfogadását követő 30 napon belül kell kiírni.
- (5) A pályázatok folyamatosan beadhatók, melyeket a Városfejlesztési Bizottság évi két alkalommal bírál el.
- (6) hatályon kívül
- (7) Építmény felújításának támogatási kérelméhez – amennyiben az építési engedély köteles - jogerős építési engedélyezési tervet és tételes költségvetést kell a kérelmezőnek benyújtani.
- (8) A beadvány benyújtásával egyidejűleg a kérelmezőnek nyilatkozni kell a végszámla benyújtásának várható időpontjáról.
- (9) A támogatás kifizetésére kizárólag számla alapján kerülhet sor. A (7) bekezdésben foglalt esetben a kérelmező a jogerős használatbavételi engedély másolatát is köteles csatolni.

**1. Építésügyi hatóság engedélyével végezhető munkák és tevékenységek****12. §.**

- (1) Helyi védelmi területen, illetőleg egyedi védelem alatt álló értékre vonatkozóan felelős tervezői munkát csak okleveles építésmérnök, illetőleg építész vezető tervező végezhet.
- (2) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
  - a./ átalakítás esetén a jelenlegi állapotfelmérés rajzait két példányban,
  - b./ a színezés megváltoztatásával járó, homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot egy példányban) a 2 szomszédos épület feltüntetésével, hitelesen színezve, RAL színkóddal ellátva, kótázva,
  - c./ belső dekoratív (díszítő elemeket tartalmazó és/vagy figurális) falfestések esetében ezek színhű, léptékhelyes rajz-változatait egy példányban,
  - d./ a beavatkozás előtti, részletes színes fénykép-dokumentációt egy példányban,
  - e./ építészettörténeti kutatási dokumentációt egyedi védelem alatt álló épületek megváltoztatása esetén, amely elsősorban a szándékolt változtatással kapcsolatos előzményeket tisztázza (egy példányban),
  - f./ részletes műszaki leírást, amelyben ki kell térni a tervbe vett módosításokra vagy helyreállításokra, a megvalósításukhoz szükséges munkák technológiai követelményeire és előírásaira is.
- (3) Az építésügyi hatóság további mellékletek csatolását is előírhatja. (pl.: a korábbi építészeti, képzőművészeti állapot és kiképzés előzetes feltárását, ezek felmérésének rajzi és fényképi dokumentálását, az átalakítandó, beépítendő új szerkezetekről részletrajzot).
- (4) Az építésügyi hatóság meghatározhatja a mellékletek méretarányait.

**13. §.**

- (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély kiadását a Főépítési Iroda szakvéleménye alapján megtagadhatja vagy feltételekhez kötheti, ha a tervezett építési munka:
  - a./ területi védettség esetén a meglévő utcaszerkezet, építési vonal, telekosztás, építmények tér- és tömegarányának, tetőformájának, párkány- és gerincmagasságának megváltoztatásával jár,
  - b./ egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatának, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár,
  - c./ területi védelem esetén, illetve egyedi védett épület környezetében a hagyományostól alapvetően eltérő építéstechnológia, homlokzat-kiképzés és felületképzés alkalmazását, lapos- vagy kislejtésű tető kialakítását, továbbá fém, műanyag és szürke színű palafedés használatát tervezi,  
és a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.
- (2) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során:
  - a./ meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
  - b./ előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,



- c./ előírhatja az épülettartozékok és belsőépítészeti elemek (mennyezeti stukkók, díszítőfesték, falburkolatok, padlóburkolatok, korlátok és rácsok, vasalatok, világítótestek, gépészeti berendezések, beépített bútorok) megőrzését,
- d./ hatályon kívül,
- e./ jogosult a tulajdoni egységek számától függetlenül az épület külső homlokzatának egységes kezelését megkövetelni.

## HIRDETŐ BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### 14. §.

- (1) Helyi védelem alatt álló területen és egyedi védelem alatt álló épületen, építményen, hirdetmény – beleértve a politikai hirdetményeket is – kizárólag hirdetőberendezésen tehető közzé.
- (2) Nem helyezhető el hirdetőberendezés az egyedi védelem alatt álló épületeken a városi főépítész szakvéleményében alkalmasnak minősített cégér, cégtábla, címtábla kivételével.
- (3) A Fő téren nem helyezhető el a tér alapsíkján álló, ahhoz rögzített hirdető berendezés, kivéve
- a./ az Önkormányzat ideiglenes hirdető berendezéseit (választási plakátfal)
- b./ az Önkormányzat által előzetesen engedélyezett Fő téri rendezvényekhez szükséges ideiglenes hirdető berendezéseket.

### Záró rendelkezések

### 15. §.

- (1) E rendelet 1994. év január hó 1. napján lép hatályba. \*
- (2) E rendelet hatályba lépése után az építési szabályzat és szabályozási tervek készítésénél és felülvizsgálatánál kötelező munkarészként kell az építészeti örökség helyi védelmének értékvizsgálatát és szabályait elkészíttetni.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Szombathely Megyei Jogú Város  
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ  
ÉPÜLETEI, ÉPÍTMÉNYEI

Utca, hszt.	Épület, építmény	Épült, tervezte	Hrsz.	Megjegyzés
Aréna u. 1.	Ferences-kert NY-i kerítése	XIX-XX. században	8440/1 és 8440/2	
Aréna u. 4.	eklektikus lakóép.		6488	
Batthyány tér 3.	lakóépület		6355	
Batthyány tér 5.	romantikus lakóép.		6385	
Batthyány tér 6.	lakóépület		6386	
Batthyány tér 7.	lakóépület		6450/2	
Batthyány tér 8.	lakóépület		6451	
Batthyány tér 9.	zsidó imaház		6468	

Béke u. 1.	vitézi házak	1938	4600	
Brenner park	új víztorony	1928 (1946) Sárkány Endre	8532	
Deák F. u. 3.	volt menhely	1904. Ybl Lajos	2702/3	
Dózsa Gy. u. 4.	volt Vakok Intézete (NLG)	1910.Hajós Alfréd – Villányi Ármin	5682	
Esze T. u. 14.	eklektikus lakóép.		5586	
Éhen Gyula tér 14.	Vasútállomás	1900. Posel Gusztáv	7093	főépülete
Felszabadulási emlékmű		1970. Heckenast János	4652/2	
Fő tér 1.	barokk eredetű historizáló lakóép.		6283/1	
Fő tér 10. (Belsikátor 1.)	Grünwald ház (Művészetek Háza)	1913. Medgyes Alajos	6275	
Fő tér 11.	barokk épület		6261/2	
Fő tér 12.	volt Takarékpénztár (Európa Üzletház)	1912. Mocsányi és Stapler	6260/2	
Fő tér 16.	volt városi bérház	1898. Fischer Ferenc	6241	
Fő tér 17-18.	Hangya ház	1939-40. Frank Ágoston Goszleth Lajos	6242	
Fő tér 19.	Kardos ház szecessziós lakóép.		6244	kapu is
Fő tér 20.	szecessziós lakóép.		6245	
Fő tér 23.	historizáló lakóép.		6247/1	
Fő tér 28.	eklektikus lakóép.		6255	
Fő tér 33.	barokkos homl. lakóép.		6516	
Fő tér 35.	historizáló lakóép.		6512	
Fő tér 39.	romantikus jell. lakóép.	1880. előtt épült	6502/1	
Fő tér 40.	korai historizáló lakóép.	1870. körül	6501	
Fő tér 42.	historizáló lakóép.	1900. körül	6497	
Fő tér 43.	késői historizáló lakóép.		6495	
Fraknó u. 11.	eklektikus lakóház	XIX.sz. első fele	5876/2	
Gagarin u. 3.	eklektikus villa		5555	
Gagarin u. 4.	dohányáruház, lakóép.		5665	
Gagarin u. 9.	eklektikus villa		5550	
Gagarin u. 10.	Greisinger villa	1891. Rauscher Miksa	5660	kerítés is
Gagarin u. 12.	eklektikus villa		5659	
Gagarin u. 18.	Potyondi ház	1905. Rauscher Miksa	5643	
Gagarin u. 19.	eklektikus villa		5480	kerítés, kapu is

Gagarin u. 21.	romantikus villa		5479	kerítés, kapu is
Gagarin u. 24.	volt Hérics vendéglő		5640	kerítés is
Hollán E. u. 1.	Megyeháza		6294	
Hollán E. u. 9.	lakóépület		5906	
Hollán E. u. 11.	historizáló lakóép.		5907	
Hollán E. u. 13.	romantikus lakóép.		5908	egykori kapuszíntere és díszítő festése
Hollán E. u. 15.	Hollán E. szülőháza		5909	emléktábla is
Hollán E. u. 19.			5911	
Honvéd tér 2.	Kőteleki ház (Ipar-kamara)	1920-as évek Koppfensteiner testv.	2662	kerítése is
Horváth B. krt. 36.	Annunciáta kolost.		2481	
11-es Huszár u.1.	szecessziós lakóép.		2660	
11-es Huszár u.3.	szecessziós lakóép.		2659	
11-es Huszár u.7.	historizáló lakóép.		2657	
11-es Huszár u. 27.	eklektikus lakóép.		2631	belső lépcső, lépcsőkorlát is
Jáki u. temető	ravatalozó	1932. ifj. Vass Béla	4877/4	
Jókai M.u. 9.	Premontreiek háza Farkas villa		4705	
Jókai Mór u. 13.	volt Wälder villa (Anna villa)	1909. Wälder Alajos	4701	
Kálvária u. – Géfin Gy. u.sarok	Dohányáruda		5398	
Kálvária u. 18.	koraeklektikus lakóép		5618	
Kálvária u. 30.	lakóépület		5491/2	
Kálvária u. 34-36.	volt gyalogsági lakt. volt REMIX(Siemens)	1896. Ervin Krieger	5487/17 /26	
Kálvária u. 37.	szecessziós lakóép.		5354/1	
Kálvária u. 40.	eklektikus lakóép.		5405	
Kálvária u. 44.	eklektikus lakóép.		5403	
Kálvária u. 47.	Szende L. építész villája		5364	
Kálvária u. 53.	romantikus lakóép.		5393	
Karmelita u. 1.	MFA, Kálvária templom és stációk		4721 4725	
Károlyi G. tér 4.	Tanárképző Főiskola (volt Faludi Gimn.)	1928-30. Brenner János	5556	
Károlyi G. tér 7.	Református templom	1938-39. Vécsei Barnabás	5679	
Kárpáti K. u.	harangláb		4522	
Kárpáti K. u. 71.	Országgh László háza		4449	alagsor boltozata is

Király u. 1.	Legáth ház	1910. Rauscher Miksa	6254	
Király u. 5.	eklektikus lakóház		6252/2	
Király u. 7.	szecessziós lakóép.		6251	
Király u. 9.	szecessziós lakóház		6250	
Király u. 10.	eklektikus lakóház		6869	
Király u. 11.	Pávás ház, szecessz. lakóház		6249	
Király u. 17.	lakóház	1912. Hajós Alfréd	6225	Homlokzat védelme
Király u. 25.	lakóépület		6208	kapu,neonfelirat
Király u. 31.	lakóház		6201	
Király u. 33.	lakóház		6200	
Király u. 35.	historizáló lakóép.	1890. körül	6197	
Kisfaludy S.u.1.	volt Iparosszékház	1929.	6748	
Kisfaludy S. u. 4.	historizáló lakóház		6534	
Kisfaludy S. u. 5.	Dr.Németh Gyula historizáló lakóház	1890. körül, Rauscher Miksa	6744	
Kisfaludy S. u. 6.	historizáló lakóház		6535/3	
Kisfaludy S. u. 7.	historizáló lakóh.		6743	
Kisfaludy S.u.9.	Savaria Múzeum	1908., 1910. Czigler Győző Wälder Gyula	6739	
Kisfaludy S. u. 19.	eklektikus lakóház	1890. körül Rauscher Miksa	6726	
Kisfaludy S.u.21.	lakóház		6725	
Kisfaludy S.u.31.	eklektikus lakóház		6710	
Kisfaludy S.u.55.	eklektikus lakóház		6693	
Kiss J.u. 1/a.	szecessziós lakóház		2654	kerítés, kapu is
Kossuth L.u. 2.	kora eklektikus lh.		6283/2	
Kossuth L.u. 4.			6285	
Kossuth L.u. 6.	eklektikus lakóház, volt nyomda		6286	
Kossuth L.u. 18.	1.sz. Postahivatal	1921-24. Tichtl Gy.	6310/3	csak felvételi épület
Kossuth L.u. 20.	historizáló lakóház	XIX.sz. 2. fele	6309	
Kossuth L.u. 29.	eklektikus lakóép.		6319	
Középhegyi u.12.	Jégvilla kerítése, Jégpince	1882. Wälder Alajos	4681/1	
Kőszegi u. 5.	lakóház		6166/1	
Kőszegi u. 10.	szecessziós lh. Kereskedelmi és Hitelbank		6236/4	
Kőszegi u. 21-23.	Szél Ödön háza	1896. Rauscher Miksa	6175 6174	
Kőszegi u. 25.	kora eklektikus lakóház	1900. körül	6176	
Kőszegi u. 35.	Márvány Taverna	1915.Hochholtzer Öd.	6182	homlokzat védelme

Légszeszgyár u.9.	Wälder ház	1890. körül, Wälder Alajos	6444	
Malom u. 1.	historizáló lakóház		6873	
Markusovszky 3.	volt Fehér kereszt gyermekkórház (Megyei Kórház)	1907. Rauscher Miksa	2716	Csak a tömeg és a homlokzat
	egyéb épületek (Gyöngyös híd)	1928-29. Jakabffy Zoltán	2714	
Március 15.tér 2.	volt városi bérház	Tóth J.	6113	
Mártírok tere 2.	Techet ház	1905. Weiss Oszkár	6213	
Mártírok tere 6.	szecessziós lakóház		6215	
Márton Á.u. 52.	Hende féle ház	1800-as évek	4183	
Mátyás kir.u.2.	lakóház		5881	
Mátyás kir.u.6.	Tóth I. szobrász szülőháza		5880	emléktábla is
Nádasdy u. 16.	irodaépület		6767	reliefek, gombok külön
Nárai u. 5.	eklektikus lakóház		5117	
Németújvár u.7.	eklektikus villa		8697	
Oladi domb	Oladi kilátó	1935. Tóth János	5075	
Óperint u. 1.	eklektikus lakóház		5696	
Óperint u. 2.	Órangyal patika	1891. Szabovics Ottó	5694	
Óperint u. 14.	lakóház	1880. körül Wälder Alajos	5689/2	
Óperint u. 16.	lakóépület		5688/2	
Óperint u. 21.	historizáló lakóház		5708	
Paragvári u. 2.	volt Domonkos rend zárda iskola (Paragvári u. ált.isk.)	1907. Schlager Mátyás	6105	
Paragvári u.29.	eklektikus lh.		3208	
Paragvári u.31.	eklektikus lh.		3207	
Paragvári u.35.	eklektikus lh.		3205	
Paragvári u.43.	lakóház		3201	
Paragvári u. 77.	Művészeti Gimn. (volt eü. szakiskola)	1951. Dávid Károly	2961	
Petőfi S. u. 1.	Rendőrfőkapitányság	1938. Hidasi Lajos	3502	csak a főépület homlokzat helyreállítandó
Petőfi S.u. 3.	lakóház		6044/1	
Petőfi S.u. 6.	Püspöki ált. iskola	1912.	6022	
Petőfi S.u. 14.	Takáts ház (kollégium)	1913-14. Shodits Lajos	6130	
Petőfi S. u.21.	romantikus lh.		6082	
Petőfi S.u.28.	eklektikus lakóház		6190	
Petőfi S.u.29.	eklektikus lakóház		6090/1	
Petőfi S.u.33.	historizáló lakóház		6094	
Petőfi S.u.34.	Hesztera Aladár féle	1912.	6193	

	ház			
Petőfi S. u. 37.	Domonkos templom	1907. Schlager Mátyás	6106/1.	
Petőfi S.u.45.	Tüdőszűrő állomás		6121	külső kerámia relief ('78. Németh János) belső mozaik
Rákóczi F.u. 3.	Zsinagóga (Bartók terem)	1881. Ludwig Schöne	6467/1	
Rákóczi u. 14.	romantikus lakóép.		6353	
Rákóczi F.u.15.	romantikus lakóház		6448	
Rákóczi F. u. 16.			6386	kovácsoltvas kerítése
Rákóczi F. u. 27.	volt Rákóczi isk. (Zrínyi I. ált. isk.)	1929. Kertész K. Róbert	6439	
Rákóczi F.u. 31.	villa		6434	
Rákóczi F.u. 35.	Bau-Impex Kft.	1890. körül	8670,71	
Rákóczi F.u. 50.	eklektikus lakóház Taródi ház	1890. körül	6428	
Rákóczi F.u.52.	eklektikus lakóház		8823/2	
Rohonci u. 3.	Tribün	1975. Dívós Márton	3643/1	acél tetőszerkezet
Rumi Rajki u.1.	Rumi Rajki háza		699	
Rumi Rajki u.6-8.	historizáló lh.		748, 747	csak a homl. medallion
Savaria tér 1.	lakóház		6531	
Semmelweis u. 2.	volt Bábaképző Int.	1897.	6925/4	
Szabadságharcos u. 4.	Weber ház		5745	
Szalézi tér	Szalézi templom	1931-38. Foerk Jenő Brenner János	10012	
Széchenyi u. 2.	Premontrei Gimn., rendház	1896. Rauscher Miksa	6158	csak az eredeti épületrész
Széchenyi u. 4-6.	historizáló lakóház Martineum ház	1930. körül	6157	
Szegedy Györgyné u.13.	eklektikus lakóház		3358	
Szegedy Györgyné u. 15.	eklektikus lakóház		3357	
Szegedy Györgyné u. 17.	eklektikus lakóház		3353	
Szegedy Györgyné u. 19.	eklektikus lakóház		3352	
Szelestey L.u. 32.	eklektikus lakóház		6832	kapu is
Szelestey L.u.53.	eklektikus lakóház		7006	kapu is
Szelestey L.u.65.	eklektikus lakóház		7022	kapu, emléktábla is
Szent I.h.u.100.	Horváth (Széll) kastély (Úri lak)		819	

Szent I.h.u.145.	Szalay kastély		219	
Szent I.h.u.161.	Széll kastély (Úri lak)		207	
Szt István k.u. 37,39, 41.	népies stílusú lakóházak		11417-16-14	
Szt.István k.u.	harangtorony		11522	emléktábla is
Szt.László kir.u.2.	volt gyalogsági laktanya	1896. Ervin Krieger	5487/18	csak az épületek homlokzata
Szt.László kir.u.9.	Szent László u. ált. iskola	1929. Kertész K. Róbert	5414	
Szt. László kir. u. 23.	eklektikus lakóház		5423	
Szt. László kir. u. 29.	eklektikus lakóház		5428	
Szt.László k.u.39.	eklektikus lakóház		5467	
Szt.Mártonu.51.	szecessziós lakóház		6582	
Széll K.u.1.	Batthyány ház	1908. id.Brenner János	6869	
Széll K.u. 3.	lakóház		6868	
Széll K.u.7.	eklektikus lakóház		6863	kapu is
Széll K.u.9.	eklektikus lakóház		6862/2	kapu is
Széll K.u.10.	historizáló lakóház	1890. Wälder Alajos	6731	
Széll K.u.11.	eklektikus lakóház		6858/1	
Széll K.u. 13.	Wolf ház	1890 körül	6847	
Széll K.u. 15.	eklektikus lakóház		6846	
Széll K.u. 17.	eklektikus lakóház		6844	
Széll Kálmán u. 19	MÁV óvoda	1910-20. között Medgyes Alajos	6841	
Széll Kálmán u.20.	ABN AMRO BANK (volt Nemzeti Bank )	1928-29. Hübner Jenő és Tibor	6716	
Széll K. u. 21.	szecessziós lakóház		6825	
Széll K. u.23.	szecessziós lakóház		6824	
Széll K. u. 25.	Trummer-ház		6823	
Szent István park	régi víztorony	1898. Kolbenheyer Károly	4703/2	épület és a 2 db szivornyacső Anna háza
Szily J.u.7.	Bíróság	1889., 1903. Wagner Gyula	6010	
Szily J. u. 9.	eklektikus lakóház		6011/1	
Szily J.u. 13.	eklektikus lakóház	1900. évek eleje	6015	
Szily J. u. 15.	eklektikus lakóház		6016	
Szily J.u. 21.	romantikus lakóh. Bodányi Ö. háza		6019/1	emléktábla is
Szily J.u. 26.	eklektikus lakóház		6139/1	
Szily J.u. 32.	eklektikus lakóház Éhen-ház	Hauszmann Alajos	6136	kapuszíne és lépcsőtere is
Szily J.u. 38.	eklektikus lakóház		6133	

Szily J.u. 40.	eklektikus lakóház		6132	udvari ház lépcsőháza is
Szily J. u. 42.	Megyei Illetékhiv.	1890. Hauszmann Alajos	6128	
Szinyei M.P.u.12.	romantikus lakóép.	1890. körül	5610	kovácsoltvas kerítése is
Szinyei M.P.u.14.	lakóház		5577	
Szőllősi st. 3.	romantikus lakóház		8660/2	
Szőllős u. 43.	eklektikus lakóház		11342	
Táncsics M.u. 44.	Szalézi diákotthon és kultúrház	1927. Brenner János	10011/3 10013	
Thököly u. 14.	romantikus ép.		6360	
Thököly u. 19.	eklektikus lakóház		6328	
Thököly u. 42.	eklektikus lakóh.		6480	
Thököly – Külsi- kátor sarok (Fő tér 38.)	historizáló lakóház		6505	
Váci M. u. 30/A.	Északi-vízmű és szivattyúház	1898. Kolbenheyer Károly	2759/6	
<b>Vak Bottyán u. 2.</b>	<b>Brenner villa</b>	<b>(1813.) 1880., 1906- 8.id.Brenner János</b>	<b>8533</b>	
Vasút u.	export malom	1906-7. Rauscher Miksa és Volkmar Vilmos	7071/2	
Víztorony u. támfalak, lépcsők			4703/1	
Vörösmarty u.15.	szecessziós lakóház	1910. körül	6827	
Vörösmarty u.16.	eklektikus lakóház		6706	
Vörösmarty u.41.	eklektikus lakóház		6927	
Vörösmarty u.52.	historizáló lakóház		6956/1	
Vörösmarty u.58.	historizáló lakóház		6959	
Welther K.u. 1.	lakóház	1923. Szivessi Tibor	6801	
Welther K. u. 6.	historizáló lakóház		6791	
Welther K.u.20.	eklektikus lakóház		7000	
Wesselényi M.u.4.	romantikus lakóház		6735	
Wesselényi u.6.	szecessziós lakóház	1905 körül	6734	
Wesselényi u.13.	historizáló lakóház		6909	
Wesselényi u.15.	szecessziós lakóház		6908	
Wesselényi u.17.	eklektikus lakóház		6907	
Wesselényi u.19.	eklektikus lakóház		6906	
Wesselényi u.21.	eklektikus lakóház		6905	
Wesselényi u.32.	eklektikus lakóház		6923/1	
Zrínyi I.u. 3.	eklektikus lakóház	Brenner János	6376	
Zrínyi I.u.5.	Brenner Tóbiás h.	1905. Brenner János	6375	
Zrínyi I.u.6.	eklektikus lakóház		6383	
Zrínyi I.u.7.	eklektikus lakóház		6374	
Zrínyi I.u.8.	historizáló lakóház		6384	
Zrínyi I.u.10.	Zrínyi iskola		6452	Batthyány



				emléktábla is
Zrínyi I.u.11.	eklektikus lakóház		6470/1	kapu is
Zrínyi I.u.12.	Rudas iskola		6453	belső emlékmű is
Zrínyi I. u. 14-18.	Kanizsa D. Gimn.	1910.Báthory I.	6463	
Zrínyi I.u. 17.	volt izraelita iskola	1893. Rauscher Miksa	6477	
Zrínyi I.u.19.	lakóház		6478	
Zrínyi I.u.21.	MANSZ-ház lakóház		6483	

## 4. ÉRTÉKELES

### 4.1 Értékmeghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben eladott ingatlanok közötti különbséget és kiigazításokat végzünk a tényező különbségek kiküszöbölésére. Az értékszámítás során a közelmúltban eladott telek ingatlanok vételárát, valamint a hirdetési oldalakon található kínálati adatokat vettem figyelembe. A költségalapú számítás vonatkozásában a Hunginvest Mérnöki Iroda által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédletet, figyelembevéve az épület speciális jellegét.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, 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.

### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2021. július 19. **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.

#### 4.4 Érték meghatározás

A 8533 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Vak Bottyán utca 2. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:**

**32 800 000.- Ft, azaz  
Harminckettőmillió-nyolcszáz ezer forint.**

#### 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 8533 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Vak Bottyán utca 2. sz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **2021. 07. 19.** fordulónapra érvényes tehermentes **nettó forgalmi értékét**

**32 800 000.- Ft, azaz  
Harminckettőmillió-nyolcszáz ezer forint-ban**

határozom meg.

Szombathely, 2021. 07. 19.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (11)  
9700 Szombathely, Wellther K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-18

  
Varga Imre  
értékbecslő

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító  
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.

MELLÉKLETEK :

- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **MEGRENDELÉS**
- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**

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

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/54278/2021

2021.07.14

Szektor : 33

SZOMBATHELY

Belterület 8533 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Vak Bottyán utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill

Kivett épület

0

600

0,00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30345/2/1993.01.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SERVICE IMMOBILIEN VAGYONKEZELŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 2800 TATABÁNYA Győri út 16.

törzsszám: 11302234

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 51129/1994.12.07

Önálló szöveges bejegyzés "egyedi helyi védelem" Szombathely Megyei Jogú Város  
Önkormányzata javára /29/1993.KII.16./sz. önkorm.zendeclet.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/2/1998.04.14

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 43490-2/2003.06.04

Végrehajtási jog 1 000 000 EUR, azaz egymillió EUR főkövetelés és járuléka erejéig  
, Majkel József önálló bírósági végrehajtó 123.V.314/2003/.

jogosult:

név: RAIFFEISENBANK FELDKIRCHEN BEI MÜNCHEN AG

cím : D-85622 FELDKIRCHEN Münchner str.5.

26. bejegyző határozat, érkezési idő: 43824/2006.06.28

Jelzálogjog 535 778 FT, azaz ötszázharmincötezer-hétszázhetvennyolc FT adó tartozás és  
járuléka erejéig .

jogosult:

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA törzsszám: 15421137

cím : 9700 SZOMBATHELY Kossuth utca 1-3.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54278/2021

2021.07.14

SZOMBATHELY

Szektor : 34

Belterület 8533 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

29. bejegyző határozat, érkezési idő: 32810/2010.02.16  
Végrehajtási jog 6 020 926 FT, azaz hatmillió-húszezer-kilencszázhuszonhat FT adótartozás és járulékaik erejéig.  
Iktatószám: 4557135772.  
jogosult:  
név: NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL törzsszám: 15303086  
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Széchenyi utca 2.
30. bejegyző határozat, érkezési idő: 50214/2010.12.16  
Végrehajtási jog 92 714 FT, azaz kilencvenkétezer-hétszáztizennégy FT főkövetelés és járulékaik erejéig.  
Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó: 0206.V.86/2008/19.  
jogosult:  
név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT törzsszám: 11780823  
cím : 1117 BUDAPEST Budafoki út 107-109.
31. bejegyző határozat, érkezési idő: 50215/2010.12.16  
Végrehajtási jog 72 267 FT, azaz hetvenkétezer-kétszázhatvanhat FT főkövetelés és járulékaik erejéig.  
Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó: 0206.V.255/2007/23., (Egyidejű érkezés a III/30.sorszám alatti bejegyzés alapjául szolgáló megkereséssel.).  
jogosult:  
név: VASIVÍZ VAS MEGYEI VÍZ- ÉS CSATORNÁK ZRT. törzsszám: 11316385  
cím : 9700 SZOMBATHELY Rákóczi Ferenc utca 19.
32. bejegyző határozat, érkezési idő: 30849/2011.2010.12.16  
Végrehajtási jog 880 466 FT, azaz nyolcszáznyolcvanezer-négy százhatvanhat FT főkövetelés és járulékaik erejéig.  
Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó: 0206.V.929/2009/7., (Egyidejű érkezés a III/30-31.sorszámok alatti bejegyzések alapjául szolgáló megkeresésekkel.).  
jogosult:  
név: GDF SUEZ ENERGIA MAGYARORSZÁG ZRT törzsszám: 13799047  
cím : 6724 SZEGED Pulcz utca 44.
33. bejegyző határozat, érkezési idő: 38277/2013.04.23  
Végrehajtási jog 6 792 313 FT, azaz hatmillió-hétszázkilencvenkétezer-háromszáztizenhárom FT adótartozás és járulékaik erejéig.  
21597/2013.ügyszám, SZMJV Polg.Hiv.Közigazdasági és Adóosztály Adóvégrehajtási és Könyvelés Iroda.  
jogosult:  
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZGAZDASÁGI ÉS ADÓ OSZTÁLY  
cím : 9700 SZOMBATHELY Kossuth L. utca 1-3

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 3/3

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/54278/2021

2021.07.14

SZOMBATHELY

Szektor : 33

Belterület 8533 helyrajzi szám

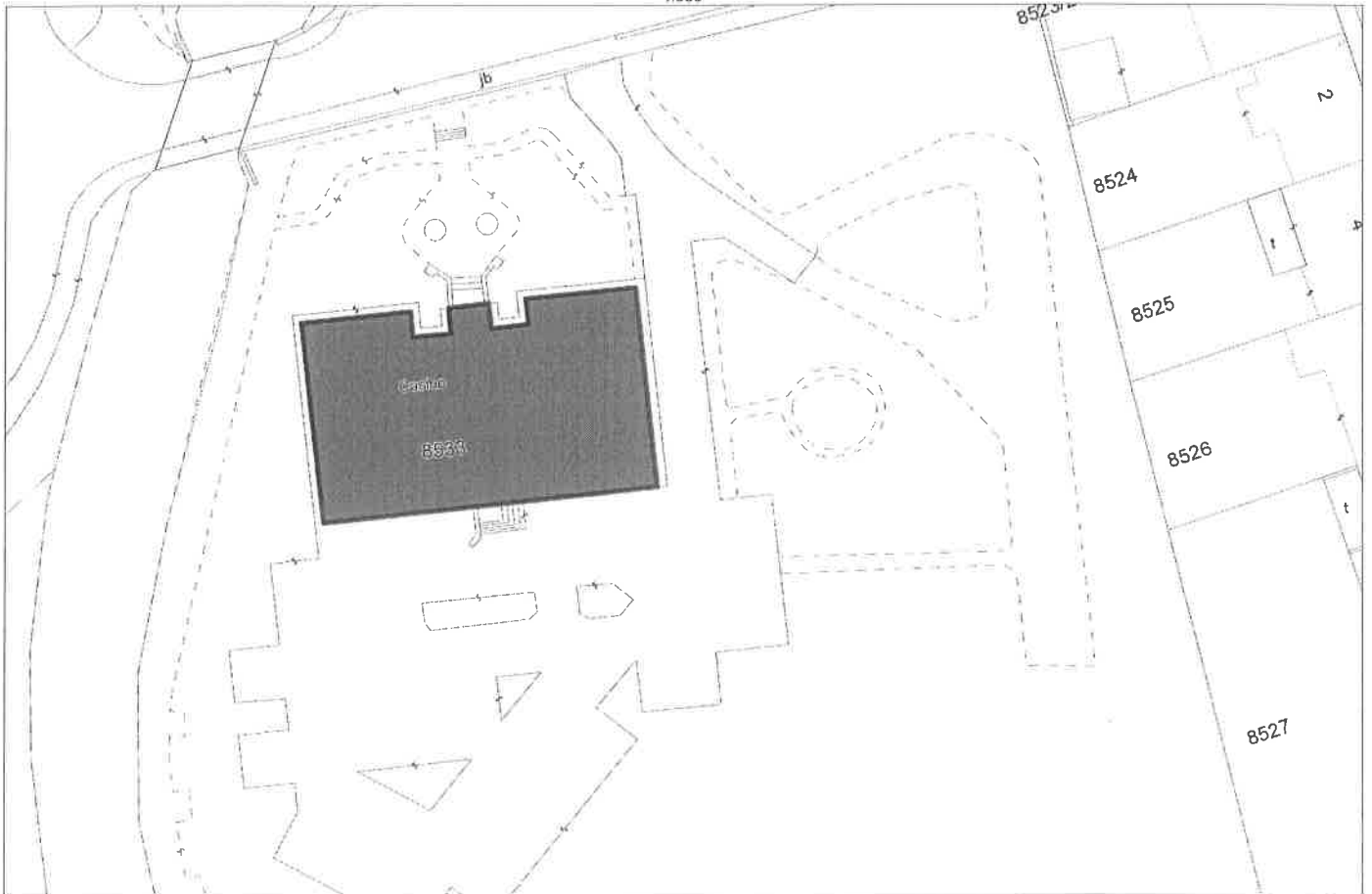
Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

34. bejegyző határozat, érkezési idő: 35912/2017.03.28  
Építésügyi hatósági kötelezés  
balesetveszélyes állapot megszüntetésére irányuló kötelezés, VA-06/ÉÖO/400-12/2016.  
jogosult:  
név: VMK SZJH JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA  
cím : 9700 SZOMBATHELY Bejczy István utca 1-3.
35. bejegyző határozat, érkezési idő: 32486/2021/2008.12.05  
eredeti határozat: 31590/2009/2008.12.05  
Elővásárlási jog  
jogosult:  
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15733658  
cím : 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.
38. bejegyző határozat, érkezési idő: 32899/6/2021.02.17  
eredeti határozat: 37836-2/2004.03.29  
Jelzálogjog 900 000 EUR, azaz kilencszázezer EUR erejéig  
Első zálogjogi ranghelyen, Adóstárs: Casino Szombathely Kft "F.A",  
jogosult:  
név: RAIFFEISENBANK FELDKIRCHEN BEI MÜNCHEN AG  
cím : D-85622 FELDKIRCHEN Münchner Str.5.
39. bejegyző határozat, érkezési idő: 34889/4/2021.03.22  
Eljárás megszüntetése  
Tulajdonjog bejegyzése iránt  
jogosult:  
név: OFFICE IMMO KFT. törzsszám: 25362373  
cím : 7634 PÉCS Bajmi dűlő 35/1.
40. bejegyző határozat, érkezési idő: 38609/2021.05.28  
Közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása  
34889/2021.03.22. számú határozat ellen.  
jogosult:  
név: OFFICE IMMO KFT. törzsszám: 25352373  
cím : 7634 PÉCS Bajmi dűlő 35/1.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

1:500



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





