

SZOVA Nonprofit Zrt. Szombathely, Welther K. u. 4.		
Dátum: 2021 FEBR 18.	Hely:	
Ikt. szám: 4 / H-4 / 2021.		
Igazgatósg:	Osztály:	Ugyintező:
Regisztrált: g.		

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

**Vizsgálat tárgya:** Szombathely, 12606/4, 7, 8, 10 és 12607/3, 4, 5, 6, 9 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlanok értékelése.

**Megrendelő:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Tulajdonos:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Szakértő:** Keresztély Dezső ev. (kisdózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



2021. FEBRUÁR

# AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Vizsgálat tárgya:** Szombathely, 12606/4, 7, 8, 10 és 12607/3, 4, 5, 6, 9 hrsz-ú kivett iparterület megnevezésű ingatlanok értékelése.

**Megrendelő:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Tulajdonos:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Szakértő:** **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

**Kirendelés célja:** Tárgyi ingatlanok várható piaci értékének aktualizálása értékesítés céljára.

**Értékelés időpontja:** 2021. 02. 05.

**Értékelés hatálya:** 8 hónap (2021. 10. 05.)

**Az egyes ingatlanok legkisebb értéke:**

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft
12606/4	9581	10,880	104,200,000
12606/7	13112	10,560	138,500,000
12606/8	12879	10,330	133,000,000
12606/10	6121	10,560	64,600,000
12607/3	9779	10,560	103,300,000
12607/4	9790	10,880	106,500,000
12607/5	9791	10,880	106,500,000
12607/6	9772	10,880	106,300,000
12607/9	11644	10,330	120,300,000

Győr, 2021. 02. 05.



*Keresztély Dezső*  
Keresztély Dezső  
szakértő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

**Vizsgálat tárgya:** Szombathely, 12606/4, 7, 8, 10 és 12607/3, 4, 5, 6, 9 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlanok értékelése.

**Megrendelő:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Tulajdonos:** SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

**Szakértő:** Keresztély Dezső ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

**Kirendelés célja:** Tárgyi ingatlanok várható piaci értékének aktualizálása értékesítés céljára.

**Értékelés időpontja:** 2021. 02. 05.

**Értékelés hatálya:** 8 hónap (2021. 10. 05.)

## Előzmények:

SZOVA Nonprofit Zrt. megbízása alapján 2019. 02. 24-én elkészítettem tárgyi ingatlanok értékelését, értékesítés céljából.

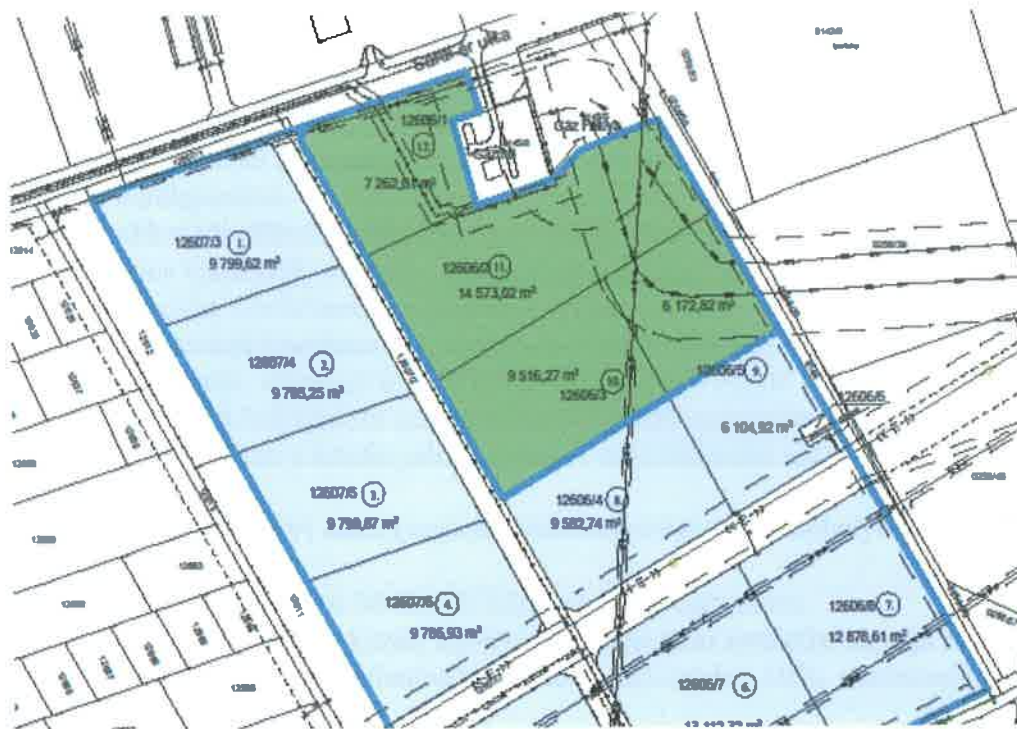
Az eltelt közel két év alatt a folyamatban lévő munkálatok befejeződtek, a 12606/9 hrsz-ú ingatlanon a SZVA Zrt. telephelyén az építés megkezdődött, ugyanakkor az értékesítésre tervezett ingatlanokból adásvétel nem történt. Érdeklődők vannak, de jelenlegi helyzetben az értékek miatt nem jött létre megállapodás.

A Megbízó kérésére el kell készíteni az értékelés felülvizsgálatát, aktualizálását.

A szakvélemény általános megállapításai lényegében nem változtak meg.



SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában van, a Sárdi-éri út déli oldalán található, eredetileg kivett ipartelep megnevezésű, 12606 és 12607 hrsz-ú ingatlan teljes területe. A terület megosztásra került melynek során a belső közforgalom elől el nem zárt magánutak, szennyvízátelő területa és a SZOVA Nzrt. városi közszolgáltatási telephelyén kívül, 9 db értékesítésre szánt kivett ipartelep és kivett beépítetlen terület megnevezésű, beépítetlen, közműves területet alakítottak ki.



Helyrajzi szám	Teleknagyság	Terület megnevezése	Megjegyzés
12606/9	37.505 m <sup>2</sup>	ipartelep	SZOVA Nzrt. által tervezett multifunkcionális városi közszolgáltatási telephely helyszíne.
		ipartelep	
		ipartelep	
12606/4 hrsz.	9.581 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/10 hrsz.	6.121 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/6 hrsz.	311 m <sup>2</sup>	szennyvízátelő	
12606/7 hrsz.	13.112 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/8 hrsz.	12.879 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12607/1 hrsz.	1.046 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/2 hrsz.	5.411 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/3 hrsz.	9.779 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/4 hrsz.	9.790 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/5 hrsz.	9.791 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/8 hrsz.	9.772 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/7 hrsz.	10.427 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/9 hrsz.	11.644 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető

A terület infrastruktúrájának kiépítését a SZOVA Nonprofit Zrt. 2018. júniusában megkezdte, s azt elkészítette.

*Az ingatlanok környezete nem változott.*

Az értékelt ingatlanok Szombathely Keleti részén, a 86-os számú főút körforgalmi csomópontjától délnyugati irányba, a városközpont felé menő Zanati úttól délre a Sárdi éri út mellett helyezkedik el. Északra kereskedelmi, szolgáltató telephelyek helyezkednek el. Nyugati és keleti szomszédok ipari területek, míg déli oldalán mezőgazdasági terület található.

A város központjától keletre fekszik, ugyanakkor közlekedési kapcsolata ennek köszönhetően kedvező, 300 m megtételével a főutakra lehet kijutni. Az utak állapota új, kétsávos elkülönített gyalogjárókkal, kerékpárúttal.

A terület közművekkel jól ellátott, vízellátás, ipari (tüzi) vízvezeték, szennyvíz- és csapadékvíz csatornák, elektromos hálózatok, valamint földgázhálózat megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. A tárgyi ingatlanokba a bekötések kiépítésre kerültek.

Az elektromos légvezetékek kiváltása megtörtént, a 20kV-os hálózat kizárólag 12606/8 hrsz-ú ingatlan keleti határvonalát, valamint a 12607/3 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárát érinti. A többi szakasza a 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt. 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt.

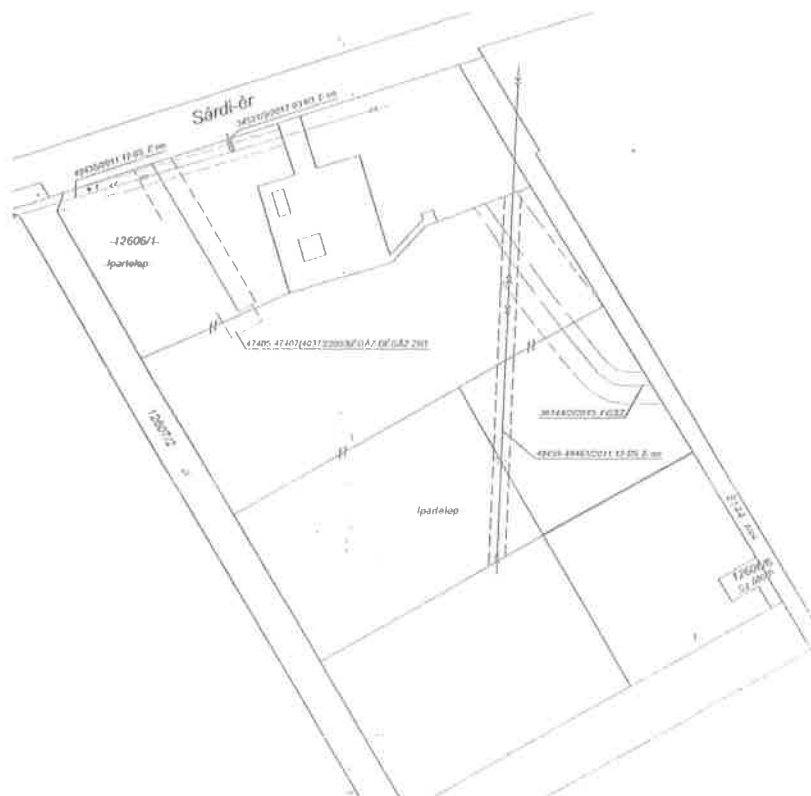
Tömegközlekedési ellátása helyi autóbuszjáratokkal megoldott, megállóhelyek 250 m-en belül elérhetők.

Kereskedelmi ellátás a szomszédos bevásárló központokban biztosított.

Szombathely hatályos településszerkezeti terve GIP, egyéb ipari területbe sorolja tárgyi ingatlanokat. A beépítési előírásban a beépíthetőség szabadon álló módon 50%, a minimális zöldterület mértéke 25%.

#### **Az értékesítésre szánt ingatlanok leírása:**

*Az ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartás csak a 12606/9 hrsz-ú saját ingatlant érintette, mivel a korábbi 4 ingatlan összevonása a tulajdoni lapok tanúsítása szerint megtörtént.*



*A 2019-ben kiadott nem hiteles tulajdoni lapokban nincs változás.*

-12606/4 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/4 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 9581 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- bányaszolgalmi jog NKM Észak-dél Földgázhálózati Zrt. javára.

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékJog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálog terhek törlésre kerülnek, a bányaszolgalmi jog és a vezetékJog a kiváltások miatt nem jelent terhet, törlésre kerülnek. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög, a dél-nyugati sarkában egy kis beszögeléssel. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12606/7 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/7 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 13112 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékJog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, és a vezetékJog a kiváltások miatt nem jelent terhet, törlésre kerül. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12606/8 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/8 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 12879 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékJog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára  
Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, és a vezetékjog a kiváltások miatt csak kis mértékben, az ingatlan szélén, illetve délkeleti sarkán jelent terhet, de a beépíthetőséget nem befolyásolja. *Az értékelés a jelzálogtól mentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

#### -12606/10 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/10 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 6121 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, az FGSZ Földgázszállító Zrt. szállítóvezetékének védőtávolsága kivételével, de ez a beépíthetőséget nem befolyásolja. *Az értékelés a jelzálogtól mentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög, melyből a szennyvízáttemelő 311 m<sup>2</sup>-es területe, 12606/6 hrsz-on ki lett szabályozva. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

#### -12607/3 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12607/3 hrsz.*

Kivett beépítetlen terület. Területe 9779 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzések

- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, és a vezetékjog a kiváltások miatt minimális mértékben érinti az ingatlant *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes

körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12607/4 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12607/4 hrsz.*

Kivett beépítetlen terület. Területe 9790 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzések

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12607/5 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12607/5 hrsz.*

Kivett beépítetlen terület. Területe 9791 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzések

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12607/6 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12607/6 hrsz.*

Kivett beépítetlen terület. Területe 9772 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- telekalakítás bejegyzések

- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára



- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára  
Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, és a vezetékJog a kiváltások miatt nem jelent terhet, törlésre kerül. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

-12607/9 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2019. 02. 15.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12607/9 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 11644 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- bányászolgalmi és vezetékJog jog NKM Észak-dél Földgázhálózati Zrt. javára.

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékJog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, a vezetékJog kivételével. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépítések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

### Értékelés:

*Az értékelés a forgalmi értékelés módszerével történt, a hazai és nemzetközi előírások, elvárások betartásával.*

*Az értékelés lényeges adatai:*

Az ipari ingatlanok átlagos fajlagos telekértéke 12,325 Ft/m<sup>2</sup>.

*Módosított fajlagos érték:*

12,325 Ft/m<sup>2</sup> x 105% = 12,941. - Ft/m<sup>2</sup>, kerekítve

13,000. - Ft/m<sup>2</sup>

További korrekció alkalmazására a vezetékJogok és az egyidejű értékesítés miatti túlkínálat miatt került sor.

A szakvéleményben az alábbi telekárak kerültek meghatározásra.

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális tele- kérték Ft
12606/4	9581	11,700	112,100,000
12606/7	13112	11,350	148,800,000
12606/8	12879	11,110	143,100,000
12606/10	6121	11,350	69,500,000
12607/3	9779	11,350	111,000,000
12607/4	9790	11,700	114,500,000
12607/5	9791	11,700	114,500,000
12607/6	9772	11,700	114,500,000
12607/9	11644	11,110	129,400,000

Az aktualizálás érdekében megkerestem a Vas Megyei Adó és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy összehasonlításra alkalmas új adatokat biztosítsanak az értékeléshez. Tájékoztatásuk szerint, NAV által ellenőrzött friss adásvételi adatok nem állnak rendelkezésre, mivel 2020. év II. negyedéve óta az ingatlanpiac stagnált, illetve a III. negyedévtől az árak visszaesése megindult, mely folyamat jelenleg is tart. A korábbi értékek ezért már nem adnak megfelelő információt. Az ingatlanpiac visszaesésének eddigi hatása 6-8% közé tehető. 7% negatív korrekció alkalmazásával a várható piaci érték az alábbi:

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/4	9581	10,880	104,241,280	104,200,000
12606/7	13112	10,560	138,462,720	138,500,000
12606/8	12879	10,330	133,040,070	133,000,000
12606/10	6121	10,560	64,637,760	64,600,000
12607/3	9779	10,560	103,266,240	103,300,000
12607/4	9790	10,880	106,515,200	106,500,000
12607/5	9791	10,880	106,526,080	106,500,000
12607/6	9772	10,880	106,319,360	106,300,000
12607/9	11644	10,330	120,282,520	120,300,000

### Záradék

A felülvizsgálati szakvélemény csak a 2019. 02. 26-án kelt szakvéleménnyel együtt érvényes.

Győr, 2021. 02. 05.



*Dezső*  
Keresztély Dezső  
szakértő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY MEGOSZTOTT TERÜLETEKRE

*Vizsgálat tárgya:* **Szombathely, 12606/4 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.**

*Megrendelő:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



2021. ÁPRILIS

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

*Vizsgálat tárgya:* Szombathely, 12606/4 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.

*Megrendelő:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

*Kirendelés célja:* Megosztás után kialakuló ingatlanok várható piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

Értékelés időpontja: **2021. 04. 28.**

Értékelés hatálya: **8 hónap** (2021. 12. 28.)

*A megosztás során kialakuló egyes ingatlanok várható piaci értéke*

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/4-1	3233	<b>10,340</b>	33,429,220	<b>33,400,000</b>
12606/4-2/2	3183	<b>10,340</b>	32,912,220	<b>32,900,000</b>
12606/4-2/1	3165	<b>11,970</b>	37,885,050	<b>37,900,000</b>

*A telek korábbi összértéke nem változik, 104,200,000. - Ft marad.  
Az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót!*

Győr, 2021. 04. 28.



Keresztély Dezső  
szakértő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY MEGOSZTOTT TERÜLETEKRE

*Vizsgálat tárgya:* Szombathely, 12606/4 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.

*Megrendelő:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* Keresztély Dezső ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyontértékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

*Kirendelés célja:* Megosztás után kialakuló ingatlanok várható piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

Értékelés időpontja: 2021. 04. 28.

Értékelés hatálya: 8 hónap (2021. 12. 28.)

## Előzmények:

SZOVA Nonprofit Zrt. megbízása alapján 2019. 02. 24-én elkészítettem tárgyi ingatlanok értékelését, melyet 2021. 02. 05-én aktualizáltam, értékesítés céljából.

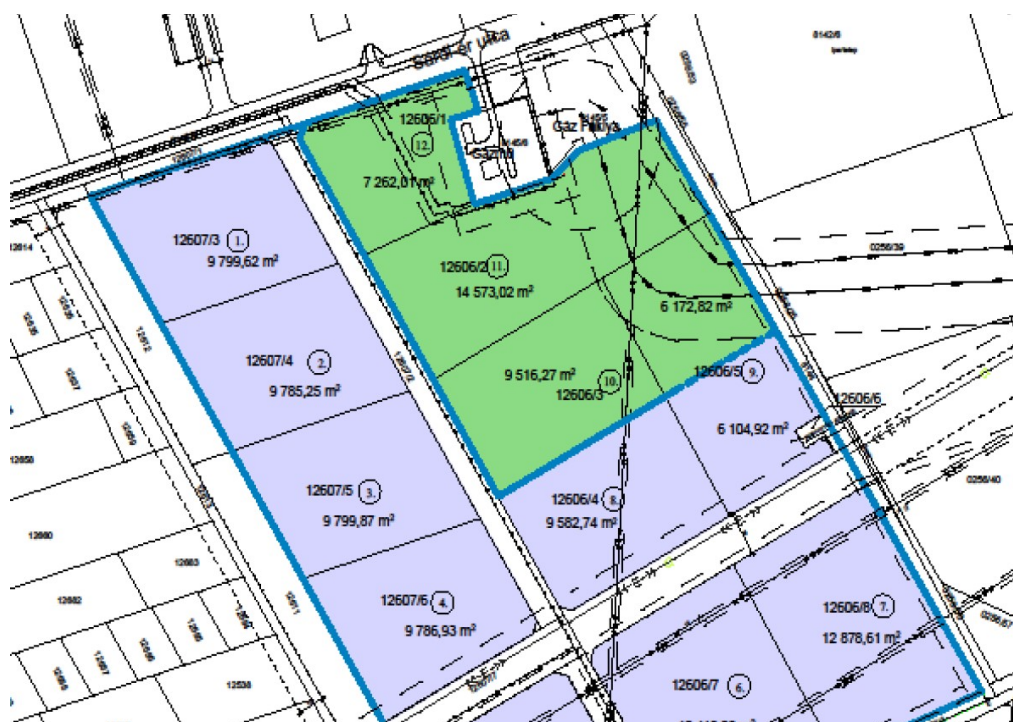
Az eltelt időszakban vásárlói igény jelentkezett kisebb területekre, melynek érdekében elkészült egy megosztási vázrajz a 12606/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

*Feladatom, a megosztással kialakuló önálló ingatlanok értékének meghatározása.*

A szakvélemény általános megállapításai lényegében nem változtak meg.



SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában van, a Sárdi-éri út déli oldalán található, eredetileg kivett ipartelep megnevezésű, 12606 és 12607 hrsz-ú ingatlan teljes területe. A terület megosztásra került melynek során a belső közforgalom elől el nem zárt magánutak, szennyvízátelő területa és a SZOVA Nzrt. városi közszolgáltatási telephelyén kívül, 9 db értékesítésre szánt kivett ipartelep és kivett beépítetlen terület megnevezésű, beépítetlen, közműves területet alakítottak ki.



Helyrajzi szám	Teleknagyság	Terület megnevezése	Megjegyzés
12606/9	37.505 m <sup>2</sup>	ipartelep	SZOVA Nzrt. által tervezett multifunkcionális városi közszolgáltatási telephely helyszíne.
		ipartelep	
		ipartelep	
12606/4 hrsz.	9.581 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/10 hrsz.	6.121 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/6 hrsz.	311 m <sup>2</sup>	szennyvízátelő	
12606/7 hrsz.	13.112 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/8 hrsz.	12.879 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12607/1 hrsz.	1.046 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/2 hrsz.	5.411 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/3 hrsz.	9.779 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/4 hrsz.	9.790 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/5 hrsz.	9.791 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/6 hrsz.	9.772 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/7 hrsz.	10.427 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/9 hrsz.	11.644 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető

A terület infrastruktúrájának kiépítését a SZOVA Nonprofit Zrt. elkészítette.

*Az ingatlanok környezete a korábbi szakvélemények óta nem változott.*

Az értékelt ingatlanok Szombathely Keleti részén, a 86-os számú főút körforgalmi csomópontjától délnyugati irányba, a városközpont felé menő Zanati úttól délre a Sárdi éri út mellett helyezkedik el. Északra kereskedelmi, szolgáltató telephelyek helyezkednek el. Nyugati és keleti szomszédok ipari területek, míg déli oldalán mezőgazdasági terület található.

A város központjától keletre fekszik, ugyanakkor közlekedési kapcsolata ennek köszönhetően kedvező, 300 m megtételével a főutakra lehet kijutni. Az utak állapota új, kétsávos elkülönített gyalogjárókkal, kerékpárúttal.

A terület közművekkel jól ellátott, vízellátás, ipari (tűzi) vízvezeték, szennyvíz- és csapadékvíz csatornák, elektromos hálózatok, valamint földgázhálózat megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. A tárgyi ingatlanokba a bekötések kiépítésre kerültek.

Az elektromos légvezetékek kiváltása megtörtént, a 20kV-os hálózat kizárólag 12606/8 hrsz-ú ingatlan keleti határvonalát, valamint a 12607/3 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárát érinti. A többi szakasza a 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt. 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt.

Tömegközlekedési ellátása helyi autóbuszjáratokkal megoldott, megállóhelyek 250 m-en belül elérhetők.

Kereskedelmi ellátás a szomszédos bevásárló központokban biztosított.

Szombathely hatályos településszerkezeti terve GIP, egyéb ipari területbe sorolja tárgyi ingatlanokat. A beépítési előírásban a beépíthetőség szabadon álló módon legfeljebb 50%, a minimális zöldterület mértéke 25%.

#### **A megosztással érintett ingatlanok leírása:**

*Az ingatlanmegosztás csak a 12606/4 hrsz-ú ingatlant érinti.*

12606/4 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2021. 04. 27.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/4 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 9581 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA NONPROFIT ZRT. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- bányaszolgalmi jog NKM Észak-dél Földgázhálózati Zrt. javára.

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálog terhek törlésre kerülnek, a bányaszolgalmi jog és a vezetékjog a kiváltások miatt nem jelent terhet, törlésre kerülnek. *Az értékelés tehermentes ingatlanra vonatkozik!*

*A tulajdoni lapon érdemi változás nem történt a kiadása óta.*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög, a dél-nyugati sarkában egy kis beszögeléssel. Felülete sík. Felülete rendezett. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével. A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekevertve nincs.

*A telek tervezett megosztása során, három, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan kialakítására kerül sor.*

*12606/4-1 hrsz.*

Területe 3,233 m<sup>2</sup>. Alakja téglalap, felülete sík.

Teljes közművesített terület, de önálló közműbekötését és közúti csatlakozását meg kell oldani.

12606/4-2/2 hrsz.

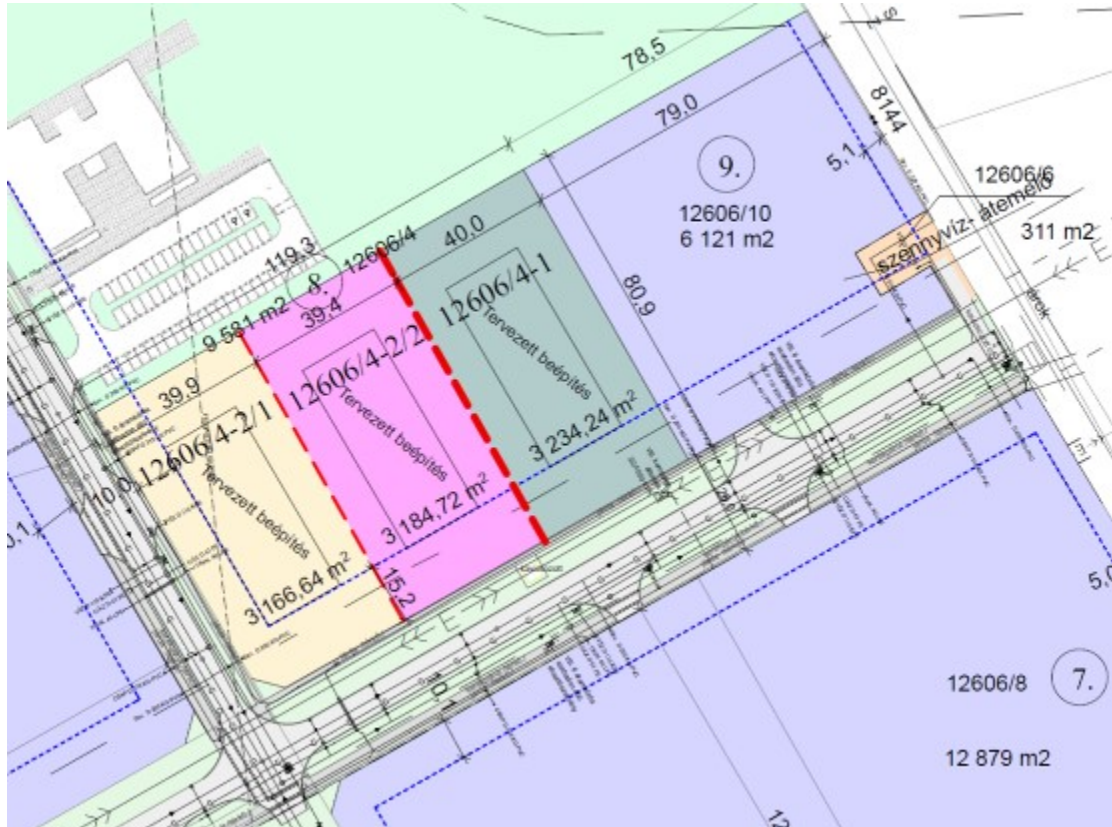
Területe 3183 m<sup>2</sup>. Alakja téglalap, felülete sík.

Teljes közművesített terület, de önálló közműbekötését és közúti csatlakozását meg kell oldani.

12606/4-2/1 hrsz.

Területe 3,165 m<sup>2</sup>. Alakja téglalap, felülete sík.

Teljes közművesített terület, önálló közműbekötésekkel és útkapcsolattal rendelkeznek.



### Értékelés:

Az értékelés a forgalmi értékelés módszerével történt, a hazai és nemzetközi előírások, elvárások betartásával.

A korábbi értékelés lényeges adatai:

Az ipari ingatlanok átlagos fajlagos telekértéke 12,325 Ft/m<sup>2</sup>.

Módosított fajlagos érték:

$$12,325 \text{ Ft/m}^2 \times 105\% = 12,941. - \text{ Ft/m}^2, \text{ kerekítve} \\ 13,000. - \text{ Ft/m}^2$$

További korrekció alkalmazására a vezetékjogok és az egyidejű értékesítés miatti túlkínálat miatt került sor.

Az aktualizálás érdekében ismételten megkerestem a Vas Megyei Adó és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy összehasonlításra alkalmas új adatokat biztosítsanak az értékeléshez. Tájékoztatásuk szerint, NAV által ellenőrzött friss adásvételi adatok nem állnak rendelkezésre, mivel 2020. év II. negyedéve óta az ingatlanpiac stagnált, illetve a III. negyedévtől az árak visszaesése várható.

Az ingatlanpiac visszaesésének eddig hatása 6-8% közé tehető.

7% negatív korrekció alkalmazásával a várható piaci érték az alábbi:



Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/4	9581	<b>10,880</b>	104,241,280	<b>104,200,000</b>

A megosztás során kialakuló ingatlanok esetében a korábban meghatározott 10,880 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos érték korrekciója szükséges.

A vizsgálat során megállapítható, hogy a kisebb területű ingatlanokra van érdemi kereslet, míg a nagyobb ingatlanok esetében a piac még stagnál. Így a kialakuló 3,200 m<sup>2</sup> körüli telkeknél értéknövekedés állapítható meg, melynek mértéke 10% körül várható (11,970 Ft/m<sup>2</sup>). Ugyanakkor a 3 kialakításra kerülő ingatlan közül közműbekötésekkel és útkapcsolattal csak egy fog rendelkezni, míg a másik kettőnél ezek kialakítása szükséges. Ennek értékcsökkentő hatása 5% körül várható (+10%-15% = 10,340 Ft/m).

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/4-1	3233	<b>10,340</b>	33,429,220	<b>33,400,000</b>
12606/4-2/2	3183	<b>10,340</b>	32,912,220	<b>32,900,000</b>
12606/4-2/1	3165	<b>11,970</b>	37,885,050	<b>37,900,000</b>

A telek korábbi összértéke nem változik, 104,200,000. - Ft marad.

Az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót!

### Záradék

A szakvélemény csak a 2019. 02. 26-án kelt szakvéleménnyel és a 2021. 02. 05-én kelt aktualizálással együtt érvényes.

Győr, 2021. 04. 28.



*Keresztély Dezső*

Keresztély Dezső  
szakértő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY MEGOSZTOTT TERÜLETEKRE

*Vizsgálat tárgya:* **Szombathely, 12606/10 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.**

*Megrendelő:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyontértékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.



2021. JÚLIUS

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

*Vizsgálat tárgya:* Szombathely, 12606/10 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.

*Megrendelő:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

*Kirendelés célja:* Megosztás után kialakuló ingatlanok várható piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.

Értékelés időpontja: **2021. 07. 28.**

Értékelés hatálya: **8 hónap** (2022. 01. 28.)

*A megosztás során kialakuló egyes ingatlanok várható piaci értéke*

Helyrajzi szám	Teleknagyság m2	Korr. fajlagos telekérték Ft/m2	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/10/1	3086	<b>9,920</b>	30,613,120	<b>30,600,000</b>
12606/10/2	3035	<b>11,670</b>	35,418,450	<b>35,400,000</b>

*A telek korábbi összértéke minimálisan változik 66,000,000. - Ft értékre  
Az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót!*

Győr, 2021. 07. 28.



Keresztély Dezső  
szakértő

# INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY MEGOSZTOTT TERÜLETEKRE

*Vizsgálat tárgya:* **Szombathely, 12606/10 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan megosztásával kialakuló ingatlanok értékelése.**

*Megrendelő:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Tulajdonos:* **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasználó és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

*Szakértő:* **Keresztély Dezső** ev. (kisadózó)  
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, CPM®  
Építési beruházás, épületszerkezet és ingatlan-értékbecslés  
igazságügyi szakértő ig. sz. 5225. Nyilv. szám: EV-2390047  
9028 Győr, Farkas Márton u. 11/A.

*Kirendelés célja:* **Megosztás után kialakuló ingatlanok várható piaci értékének meghatározása, értékesítés céljára.**

*Értékelés időpontja:* **2021. 07. 28.**

*Értékelés hatálya:* **8 hónap (2022. 01. 28.)**

## **Előzmények:**

SZOVA Nonprofit Zrt. megbízása alapján 2019. 02. 24-én elkészítettem tárgyi ingatlanok értékelését, melyet 2021. 02. 05-én aktualizáltam, értékesítés céljából.

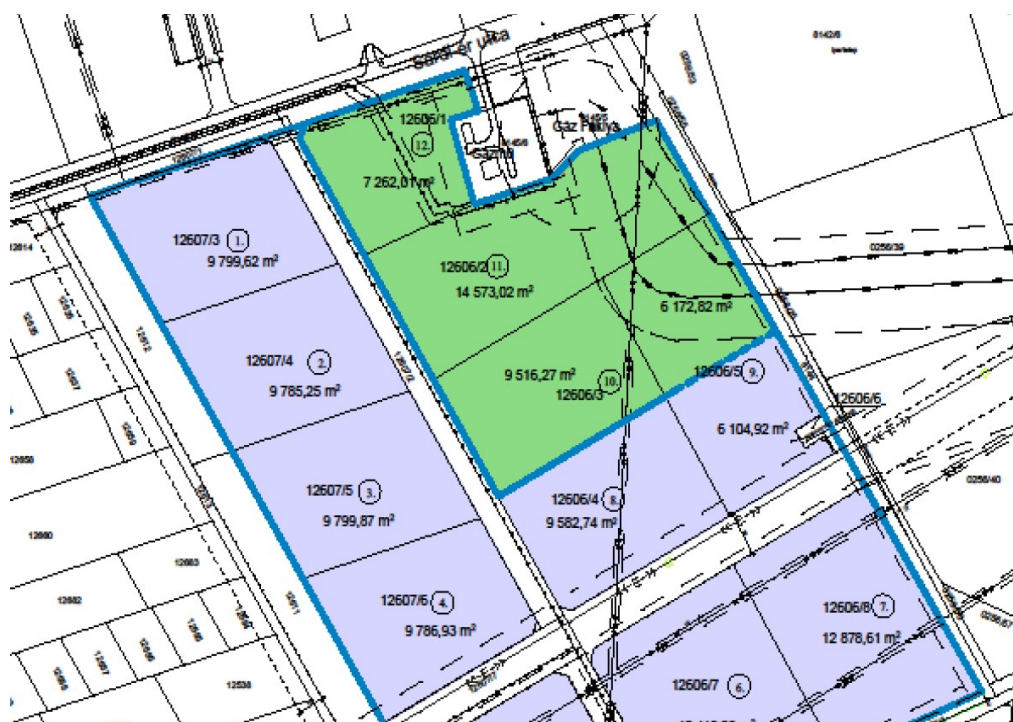
Az eltelt időszakban vásárlói igény jelentkezett kisebb területekre, melynek érdekében elkészült egy megosztási vázrajz a 12606/10 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

*Feladatom, a megosztással kialakuló önálló ingatlanok értékének meghatározása.*

A szakvélemény általános megállapításai lényegében nem változtak meg.



SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában van, a Sárdi-éri út déli oldalán található, eredetileg kivett ipartelep megnevezésű, 12606 és 12607 hrsz-ú ingatlan teljes területe. A terület megosztásra került melynek során a belső közforgalom elől el nem zárt magánutak, szennyvízátelő területa és a SZOVA Nzrt. városi közszolgáltatási telephelyén kívül, 9 db értékesítésre szánt kivett ipartelep és kivett beépítetlen terület megnevezésű, beépítetlen, közműves területet alakítottak ki.



Helyrajzi szám	Teleknagyság	Terület megnevezése	Megjegyzés
12606/9	37.505 m <sup>2</sup>	ipartelep	SZOVA Nzrt. által tervezett multifunkcionális városi közszolgáltatási telephely helyszíne.
		ipartelep	
		ipartelep	
12606/4 hrsz.	9.581 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/10 hrsz.	6.121 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/6 hrsz.	311 m <sup>2</sup>	szennyvízátelő	
12606/7 hrsz.	13.112 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12606/8 hrsz.	12.879 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető
12607/1 hrsz.	1.046 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/2 hrsz.	5.411 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/3 hrsz.	9.779 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/4 hrsz.	9.790 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/5 hrsz.	9.791 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/6 hrsz.	9.772 m <sup>2</sup>	beépítetlen terület	Értékesíthető
12607/7 hrsz.	10.427 m <sup>2</sup>	közforgalom elől el nem zárt magánút	
12607/9 hrsz.	11.644 m <sup>2</sup>	ipartelep	Értékesíthető

A terület infrastruktúrájának kiépítését a SZOVA Nonprofit Zrt. elkészítette.

*Az ingatlanok környezete a korábbi szakvélemények óta nem változott.*

Az értékelt ingatlanok Szombathely Keleti részén, a 86-os számú főút körforgalmi csomópontjától délnyugati irányba, a városközpont felé menő Zanati úttól délre a Sárdi éri út mellett helyezkedik el. Eszakra kereskedelmi, szolgáltató telephelyek helyezkednek el. Nyugati és keleti szomszédok ipari területek, míg déli oldalán mezőgazdasági terület található.

A város központjától keletre fekszik, ugyanakkor közlekedési kapcsolata ennek köszönhetően kedvező, 300 m megtételével a főutakra lehet kijutni. Az utak állapota új, kétsávos elkülönített gyalogjárókkal, kerékpárúttal.

A terület közművekkel jól ellátott, vízellátás, ipari (tűzi) vízvezeték, szennyvíz- és csapadékvíz csatornák, elektromos hálózatok, valamint földgázhálózat megfelelő kapacitással rendelkezésre áll. A tárgyi ingatlanokba a bekötések kiépítésre kerültek.

Az elektromos légvezetékek kiváltása megtörtént, a 20kV-os hálózat kizárólag 12606/8 hrsz-ú ingatlan keleti határvonalát, valamint a 12607/3 hrsz-ú ingatlan északi telekhatárát érinti. A többi szakasza a 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt. 1267/7 hrsz-ú közforgalom számára engedélyezett magánúton vezet, a 120 kv-os légvezetékekkel együtt.

Tömegközlekedési ellátása helyi autóbuszjáratokkal megoldott, megállóhelyek 250 m-en belül elérhetők.

Kereskedelmi ellátás a szomszédos bevásárló központokban biztosított.

Szombathely hatályos településszerkezeti terve GIP, egyéb ipari területbe sorolja tárgyi ingatlanokat. A beépítési előírásban a beépíthetőség szabadon álló módon legfeljebb 50%, a minimális zöldterület mértéke 25%.

#### **A megosztással érintett ingatlanok leírása:**

*Az ingatlanmegosztás csak a 12606/10 hrsz-ú ingatlant érinti.*

12606/10 hrsz.

Az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap (2021. 04. 27.) az alábbiakat tartalmazza:

*Szombathely, belterület 12606/10 hrsz.*

Kivett ipartelep. Területe 6121 m<sup>2</sup>.

Tulajdonos SZOVA NONPROFIT ZRT. 1/1 tul. hányadban.

A tul. lap III. részében az alábbi bejegyzések vannak:

- bányaszolgalmi jog NKM Észak-dél Földgázhálózati Zrt. javára.

- telekalakítás bejegyzése

- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

Adásvétel előtt a jelzálogterhek törlésre kerülnek, az FGSZ Földgázszállító Zrt. szállítóvezetékének védőtávolsága kivételével, de ez a beépíthetőséget nem befolyásolja. *Az értékelés a jelzálogtól mentes ingatlanra vonatkozik!*

*Egyéb, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem jutott az értékelő tudomására.*

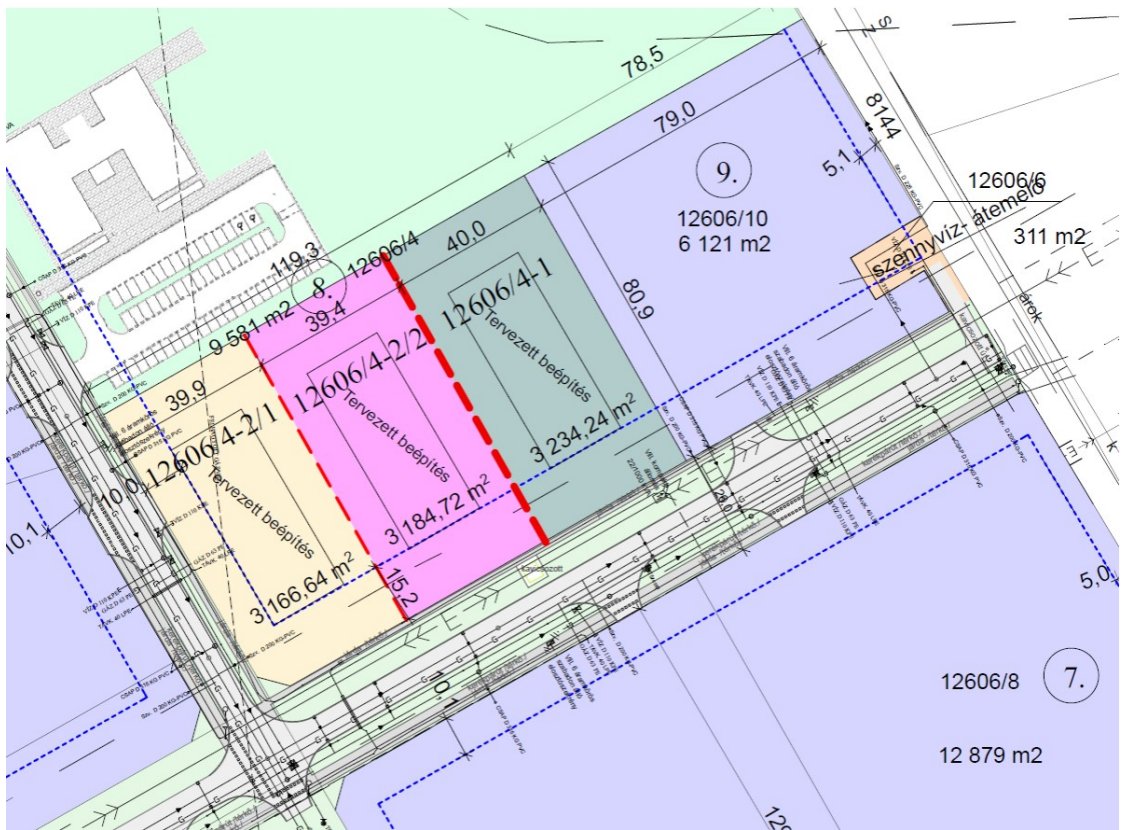
*Környezetvizsgálat erre a területre vonatkozóan nem történt, de korábbi mezőgazdasági hasznosítás miatt nem várható szennyeződés.*

A telek alakja szabályos négyszög, melyből a szennyvízáttemelő 311 m<sup>2</sup>-es területe, 12606/6 hrsz-on ki lett szabályozva. Felülete sík. Felülete rendezett, illetve a közmű és útépitések befejezéséig azok mellett a területet rendezni szükséges a kivitelezőnek. Közmű-bekötések teljes körben, megfelelő kapacitással rendelkezésre állnak, telekhatáron belüli csatlakozások lehetőségével.

A telek közterületi kapcsolata rendezett. Bekerítve nincs.

*A tulajdoni lapon érdemi változás nem történt a kiadása óta.*

*Jelenlegi állapot*



*A telek tervezett megosztása során, két, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan kialakítására kerül sor.*

*12606/10/1 hrsz.*

Területe 3086 m<sup>2</sup>. Alakja téglalap, melybe bevág a szennyvízáttemelő téglalap alakú területe, felülete sík.

*Teljes közművesített terület, de önálló közműbekötését és közúti csatlakozását meg kell oldani.*

Terhek:

- bányaszolgalmi jog NKM Észak-dél Földgázvezetési Zrt. javára.
- telekalakítás bejegyzése
- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára
- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

*12606/10/2 hrsz.*

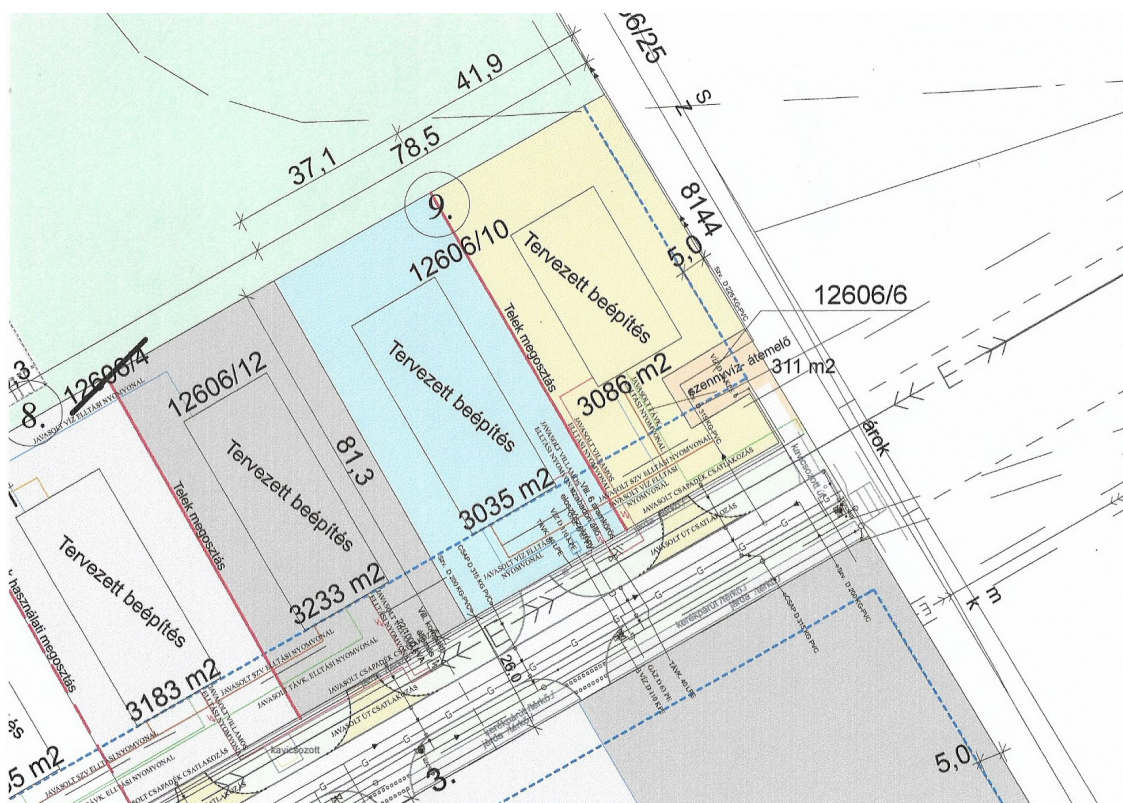
Területe 3035m<sup>2</sup>. Alakja téglalap, felülete sík.

*Teljes közművesített terület, önálló közműbekötésekkel és útkapcsolattal rendelkezik.*

Terhek:

- bányaszolgalmi jog NKM Észak-dél Földgázvezetési Zrt. javára.
- telekalakítás bejegyzése
- vezetékjog E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára
- jelzálog és elidegenítési, terhelési tilalom jog a OTP Bank Nyrt. javára

*Megosztás utáni állapot*



### Értékelés:

Az értékelés a forgalmi értékelés módszerével történt, a hazai és nemzetközi előírások, elvárások betartásával.

A korábbi értékelés lényeges adatai:

Az ipari ingatlanok átlagos fajlagos telekértéke 12,325 Ft/m<sup>2</sup>.

Módosított fajlagos érték:

$$12,325 \text{ Ft/m}^2 \times 105\% = 12,941. - \text{ Ft/m}^2, \text{ kerekítve}$$

$$13,000. - \text{ Ft/m}^2$$

További korrekció alkalmazására a vezetékjogok és az egyidejű értékesítés miatti túlkínálat miatt került sor.

Az aktualizálás érdekében ismételten megkerestem a Vas Megyei Adó és Vámhivatal Illetékosztályát, hogy összehasonlításra alkalmas új adatokat biztosítsanak az értékeléshez. Tájékoztatásuk szerint, NAV által ellenőrzött friss adásvételi adatok nem állnak rendelkezésre, mivel 2020. év II. negyedéve óta az ingatlanpiac stagnált, illetve a III. negyedévtől az árak visszaesése várható. Az ingatlanpiac visszaesésének eddig hatása 6-8% közé tehető.

7% negatív korrekció alkalmazásával a várható piaci érték az alábbi:

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/10	6121	10,560	64,637,760	64,600,000

A megosztás során kialakuló ingatlanok esetében a korábban meghatározott 10,560 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos érték korrekciója szükséges.

A vizsgálat során megállapítható, hogy a kisebb területű ingatlanokra van érdemi kereslet, míg a nagyobb ingatlanok esetében a piac még stagnál. Így a kialakuló 3,200 m<sup>2</sup> körüli telkeknél értéknövekedés állapítható meg, melynek mértéke 10-11% körül várható (11,670 Ft/m<sup>2</sup>). Ugyanakkor a 2 kialakításra kerülő ingatlan közül közműbekötésekkel és útkapcsolattal csak egy fog



rendelkezni, míg a másikonál ezek kialakítása szükséges. Ennek értékcsökkentő hatása 15% körül várható (+10%-15% = 9,920 Ft/m).

Helyrajzi szám	Teleknagyság m <sup>2</sup>	Korr. fajlagos telekérték Ft/m <sup>2</sup>	Minimális telekérték Ft	Kerekítve Ft
12606/10/1	3086	<b>9,920</b>	30,613,120	<b>30,600,000</b>
12606/10/2	3035	<b>11,670</b>	35,418,450	<b>35,400,000</b>

A telek korábbi összértéke minimálisan változik 66,000,000. - Ft értékre  
Az érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót!

### Záradék

A szakvélemény csak a 2019. 02. 26-án kelt szakvéleménnyel és a 2021. 02. 05-én kelt aktualizálással együtt érvényes.

Győr, 2021. 07. 28.



Keresztély Dezső  
szakértő