



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY
2008/11 HRSZ.
AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT TELEPHELY



SZOMBATHELY, 2021.08.18.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
- FOTODOKUMENTÁCIÓ
- VÁROSTÉRKÉP

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	Kivett telephely
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2008/11
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1
<i>Vizsgált terület</i>	4000m²
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	4000 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	az ingatlanon
<i>Jelenlegi funkció:</i>	telephely
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító
<i>Értékelés dátuma:</i>	2021. 08.18
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Polgár- mesterei Hivatala

ÉRTÉKNYILATKOZAT

A 9700 Szombathely, Hrsz: 2008/11 ingatlan értéke kereken

Mindösszesen:
35 094 000 Ft
Azaz Harmincötmillió-kilencvennégyezer
forint
forgalmi értéket képvisel.

Készítették: Heckenast István ügyvezető

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

Szombathely, 2021. augusztus 18.

Divós Katalin
Sz:52-341-03-0001-54-01

Heckenast István
Ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3., továbbiakban: Megbízó.) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, 2008/11 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadából 4000 m² terület értékbecslésével.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap szerinti adatok:
Mellékletben csatoljuk.

Értékelt jog: tulajdonjog

Cím:	9700 Szombathely
Helyrajzi szám:	2008/11
Az ingatlan adatai:	kivett telephely
Terület:	4000m ²
Bejegyző határozat:	melléklet szerint

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, hrsz. 2008/11 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlan jelenleg fejlesztés alatt lévő területként, elhelyezkedésének és besorolásának köszönhetően bármilyen gazdasági ipari tevékenységre hasznosítani lehet.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2021. augusztus 18-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, továbbá az ingatlan műszaki állapotát.

Adatszolgáltatás

A rendelkezésünkre álló térkép szerinti, amit mellékletben csatolunk.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

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

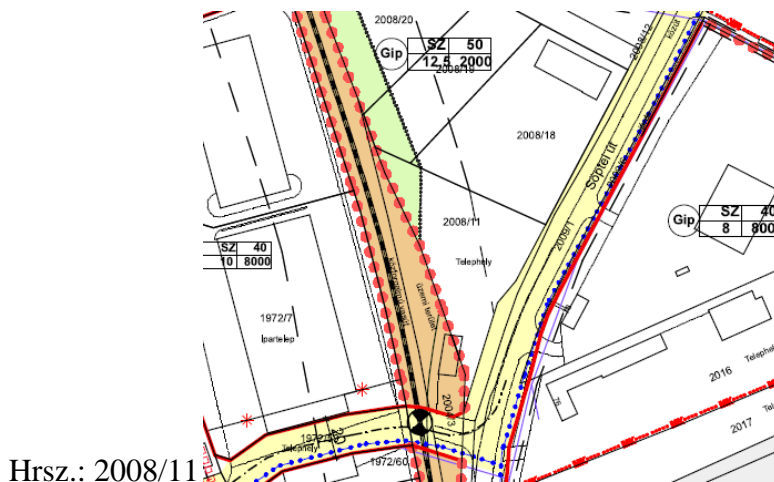
Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Hatósági szabályozás

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



Jele:

Gip	SZ	50
	12,5	2000

Gazdasági ipari (Gip)

Általános leírása

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházias lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Táplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Ország:	Magyarország
Régió:	Nyugat-Dunántúl
Megye:	Vas
Kistérség:	Szombathelyi
Rang:	Megyeszékhely, Megyei jogú város
Polgármester:	Dr. Nemény András
Irányítószám:	9700
Körzethívószám:	94
Népesség:	Teljes népesség 78 407 fő Népsűrűség 814,75 fő/km ² .

Vizsgált ingatlan leírás

A 2008/11 hrsz-ú ingatlan a Szombathely, Söptei út mentén található. Hasznosítása hosszútávon gazdasági ipari funkcióban lehetséges.

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: telek előtt
- Ivóvízellátás: telek előtt
- Földgázellátás: telek előtt
- Csatorna: telek előtt

Használati adatok

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott
- Üzemeltetés módja: telephely
- Parkolás: telken.
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival lehetséges
- Az út aszfaltburkolatú

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk nem észlelhetők.

Hasznosítási javaslat

Az ingatlan funkcióváltás nélkül hasznosítható..

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

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

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: a fejlesztés folyamatban van
- Elhelyezkedésük: város északi területén
- Az ingatlan fejleszthető.
- Környezetszennyezés: a légszennyezés átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A vizsgált ingatlan gazdasági kereskedelmi funkcióval rendelkezik. A jelenlegi piacon megnövekedett az ilyen típusú ingatlanok iránti kereslet. Az elhelyezkedése és nagy mérete miatt jól hasznosítható, akár gyártásban vagy raktározásban, iparban. Ezeket a megállapításokat az értékelésnél figyelembe vesszük.

10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai, valamint az MNV Zrt, szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek ki- ragadása téves következtetésekhez vezethet.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek:
1. jól fejleszthető 2. karbantartott	1. nincs
Lehetőségek:	Veszélyek:
1. további fejlesztés	Nem érzékelünk veszélyt.

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

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

↑ Jól fejleszthető

↓ nincs

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m²-árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető:

**Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:
Az összehasonlító adatok bruttó árak**

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely 2008/11 telek				
Szemle időpontja:	2020.04.24				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	9700 Szombathely 2008/11	telek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Ipari	Ipari	ipari	Ipari
Telek (m ²)	4000	2 200	5405	8082	8140
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		18 000 000	48 500 000	72 500 000	73 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		8 182	8 973	8 971	8 968
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		8 182	8 973	8 971	8 968
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrektíó az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó kőterület miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó a hasznosíthatóság/méret miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó gazdasági környezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		8 182	8 973	8 971	8 968
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		8 773			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:	8 773	Ft/m ²		
	MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:	35 093 602	Ft		

**Telek fajlagos értéke:
A telekérték:**

**8 773 Ft/m²
35 093 602 Ft**

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

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

9700 SZOMBATHELY, HRSZ.: 2008/11 TERÜLET ÉRTÉKE

Érték megállapítás módja		Megállapított félépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás		35 093 602	100%	35 093 602
Egyeztetett érték:					35 093 602
Egyeztetett érték kerekítve:					35 094 000

13. VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével – *az alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

Az ingatlanvagyon értéke:

35 093 602 Ft,

**Azaz Harmincötmillió-kilencvenháromezer-hatszázkető
forint**

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

A 9700 Szombathely, Hrsz: 2008/11 ingatlan értéke most kerekén:

Mindösszesen:

35 094 000 Ft

Azaz Harmincötmillió-kilencvennégyezer

forint

forgalmi értéket képvisel.

Készítették: Heckenast István ügyvezető

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

.....

.....

Szombathely, 2021.08.18.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napon** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

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

Készült: 1 eredeti példányban