



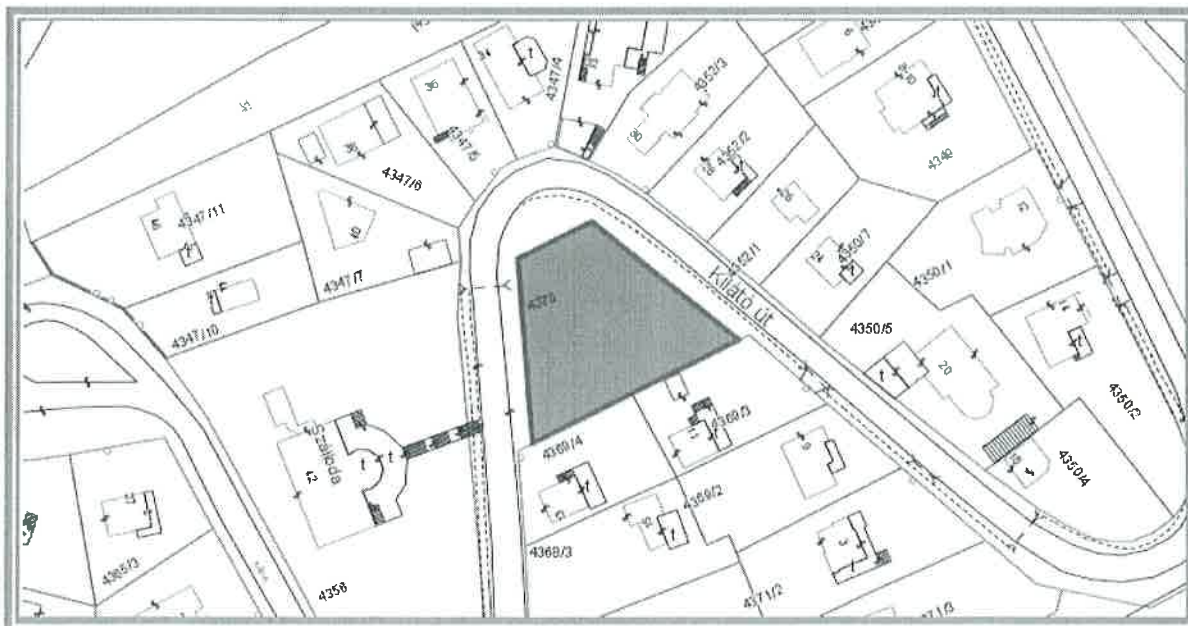
INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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

AZ INGATLANOK CÍME:
9700 SZOMBATHELY
HRSZ.:4370
1/1

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály	
Érkezett: 2022-07-29	Melléklet(db): —
Ut.szám: 56.212-2	Ért: dr BT

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2022. 07. 28

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	4370
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	810 m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	810 m ²
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek az utcában
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték aktualizálása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.07-28
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Hrsz:4370 tulajdoni hányad:1/1
ingatlanok kereken:**

Mindösszesen:

30 107 000 Ft.

**Azaz Harmincmillió-százhétezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2021.január 22.

.....
Divós Katalin
vagyoneértékelő
OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....
Heckenast István
ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely Hrsz:4370 ingatlanok – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt aktualizálás célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Az önkormányzati térlép szerint.

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 4370 ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Kilitő u. hrsz4370 telek			
Szemle Időpontja:		2021.01.22			
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN					
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Kilitő u. hrsz4370	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m ²)	810	966	760	909	1073
Panorama, köznyűvek		víz, csatorna, villany, gáz utcán	víz, csatorna, villany, gáz	víz, csatorna, villany, gáz	víz, csatorna, villany, gáz
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		30 000 000	28 000 000	29 000 000	30 000 000
Adatforrás		Heckenast ingatlan	Heckenast ingatlan	Heckenast ingatlan	Heckenast ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		31 056	37 333	31 903	27 969
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		31 056	37 333	31 903	27 969
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés miatt:		1,15	1,00	1,15	1,15
Korrekció a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció környezet miatt:		1,10	1,00	1,00	1,10
Korrekció övezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		39 286	37 333	36 689	36 368
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		37 169			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTEKE					
		KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTEK:	37 169	Ft/m ²	
		MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTEK:	30 106 858	Ft	

Telek fajlagos értéke:
A telekérték:

37 169 Ft/m²
30 106 858 Ft

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEJZÉSE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás	30 106 858	100%	30 106 858
Egyeztetett érték:				30 106 858
Egyeztetett érték kerekítve:				30 107 000

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

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

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

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

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

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

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

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

Készült: 1 eredeti példányban