

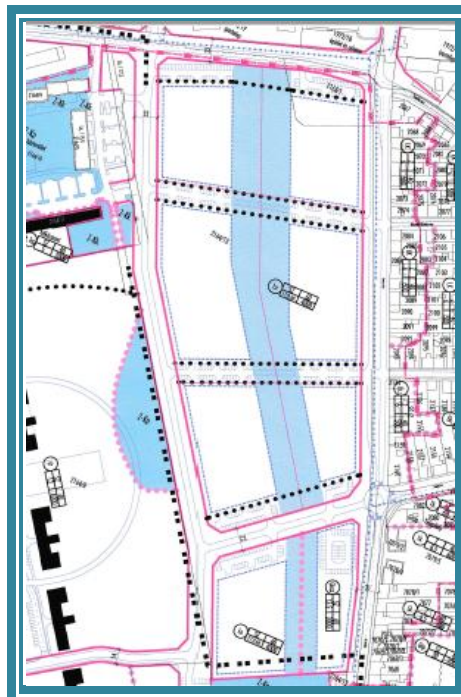


## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLANOK CÍME:  
9700 SZOMBATHELY  
HRSZ.:2164/15,18,19,16,17,14  
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET, ÉPÜLET ÉS UDVAR



SZOMBATHELY, 2022. OKTÓBER 17.

**TARTALOMJEGYZÉK**

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI.....	8
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	8
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....	
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	8
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....	8
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	8
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	9
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	12
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	12
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	13
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	13
12. ÉRTÉKELÉS .....	13
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	14
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	16
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	17

**MELLÉKLETEK**

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÖVEZETI BESOROLÁS
- SZÁMÍTÁSOK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett épület és udvar
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2164/15
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<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
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>77966</b> m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	<b>77966</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	<b>bontandó</b> m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek a telken
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.10.17
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett épület és udvar
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2164/18
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<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
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>17815</b> m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	<b>17815</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	<b>bontandó</b> m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek a telken
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.10.17
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett közkert
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2164/19
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<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
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>1887</b> m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	<b>1887</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek a telken
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.10.17
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett út,beépítetlen terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	2164/14,16,17
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	a terület az önkormányzaté marad
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	tulajdon
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>25627</b> m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	<b>25627</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>	- m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművek a telken
<i>Jelenlegi funkció:</i>	beépítetlen terület
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.10.17
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Hrsz.:2164/15,18,19 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlanok kereken:**

**Mindösszesen:**

**502 197 000 Ft.**

**Azaz Ötszázkétmillió-százkilencvenhétezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

**Mindösszesen Ft/m<sup>2</sup> nettó:**

**5140 Ft.**

**Azaz Ötezer-száznegyven  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2022.október 17.

.....  
**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, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely Hrsz.:2164/15,18,19 ingatlanok – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Az önkormányzati térkép szerint.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 2164/15,18,19 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.

## 5. AZ INGATLANOK HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan kivett épület és udvar. Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2022.10.17-án** a tárgyi ingatlanokon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlanok környezetét, továbbá az ingatlanok állapotát, és fényképeket készítettünk.

### **Adatszolgáltatás**

Az értékeléshez beszereztük az ingatlanok tulajdoni lapjait, szabályozási terveit és övezeti besorolásait.



## 7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐIK

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

1/1

### Általános leírása

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

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

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

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

#### Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családi házas 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 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km<sup>2</sup>.

Közművesítettségük: közművek a területen

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja****A telkek leírása**

Telekméret	77966 m <sup>2</sup>
A telkek alakja:	szabálytalan
Domborzat:	sík
Növényzet:	fás bokros
Beépítettség:	bontandó épületek, szilárd burkolatok
Kerítés:	nincs
Közművek:	nincs
Telkek előtti út:	aszfaltos út azonban a főút felől nem megközelíthető

<b>Állapot jellemzők</b>	
Műszaki állapot	Bontandó veszélyes épületek
Megfelelőség, összbnyomás:	Elhanyagolt/tereprendezést kell csinálni
Funkció	telek

**A telkek leírása**

Telekméret	1 7815 m <sup>2</sup>
A telkek alakja:	szabálytalan
Domborzat:	sík
Növényzet:	fás bokros
Beépítettség:	bontandó épületek, szilárd burkolatok
Kerítés:	nincs
Közművek:	nincs
Telkek előtti út:	aszfaltos út azonban a főút felől nem megközelíthető

<b>Állapot jellemzők</b>	
Műszaki állapot	Bontandó veszélyes épületek
Megfelelőség, összbnyomás:	Elhanyagolt/tereprendezést kell csinálni
Funkció	telek

**A telkek leírása**

Telekméret	1887 m <sup>2</sup>
A telkek alakja:	szabályos
Domborzat:	sík
Növényzet:	fás bokros gazos
Beépítettség:	-
Kerítés:	nincs
Közművek:	nincs
Telkek előtti út:	aszfaltos út azonban a főút felől nem megközelíthető

<b>Állapot jellemzők</b>	
Műszaki állapot	elhanyagolt
Megfelelőség, összbnyomás:	Átlagos/tereprendezést kell csinálni
Funkció	telek

**A visszadandó terület leírása**

Telekméret	25627 m <sup>2</sup>
A telkek alakja:	szabályos
Domborzat:	sík
Növényzet:	fás bokros gazos
Béépítettség:	Bontandó veszélyes épületek
Kerítés:	nincs
Közművek:	nincs
Telkek előtti út:	aszfaltos út azonban a főút felől nem megközelíthető

<b>Állapot jellemzők</b>	
Műszaki állapot	elhanyagolt
Megfelelőség, összbenyomás:	Rossz tereprendezést kell csinálni
Funkció	telek

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: telken
- Ivóvízellátás: telken
- Földgázellátás: telken
- Csatorna: telken

**Közlekedés:**

Az ingatlan gépkocsival és gyalogosan is megközelíthetőek.

**Alapfokú ellátás:**

A területnek megfelelő.

**Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota átlagos
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: nincs kialakítva
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és gyalogosan lehetséges

**Környezeti károk**

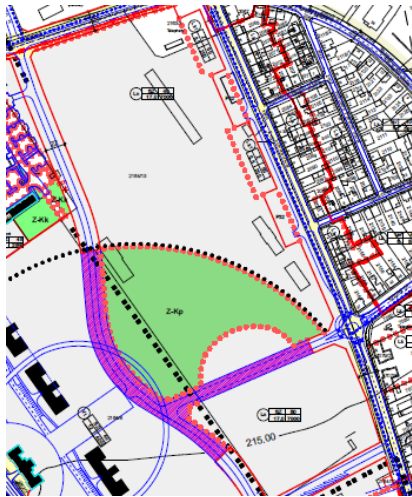
A vizsgált ingatlanok területén átlagos a légszennyezés környezeti károk nem tapasztalhatóak.

## **Hasznosítási javaslat**

A vizsgált terület a volt orosz laktanya Lovas utca felőli része. A telken lévő épületek rendkívül rossz állapotban vannak balesetveszélyesek, bontandóak. A tetőszerkezet minden épületnél beomlott. Az aszfaltos burkolatok mennyisége nagy kiterjedésű a hasznosíthatóságához és a leendő zöldterület kialakításához ezeket meg kell semmisíteni. A zöld növényzet rendkívül elburjánzott, így egyes épületek megközelítése jelenleg nem lehetséges. Hasznosítása csak nagy anyagi befektetés után az új rendezési terv szerint lakóépületek kialakítására lehetséges. A bontás a visszaadandó területeket is nagy mértékben érinti.

## **8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGRZÉSE**

### **Jogi szempontok**



- Övezeti besorolás:
- **Ln szabadon álló**
- **40% beépíthetőség**
- **17 m építés magasság**
- **7000 m<sup>2</sup> minimum telekméret**

### **Műszaki és egyéb szempontok**

- Közműellátás: nincs kialakítva
- Elhelyezkedés: a másik telken keresztül megközelíthetőek
- Környezetszennyezés: átlagos

## **9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA**

### **Gazdasági környezet**

A vizsgált ingatlan több szempontból is speciálisnak mondható. A terület övezeti besorolása szerint Ln területen fekszik A hasznosítási javaslatban felsoroltak miatt és a jelenlegi gazdasági környezet következtében nehezen értékesíthető. Ezt 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 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 érdekelttségük az ingatlanokban, a jövőben sem tervezik ilyen érdekelttség 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 vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.
- Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.
- A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás SWOT ANALÍZIS

<b>Erősségek</b> 1. elhelyezkedése	<b>Gyengeségek</b> 1. bontandó épületek 2. bontandó aszfaltburkolat 3. gazos fás bokros
<b>Lehetőség</b> bontások után lakóingatlanok kialakítása	<b>Veszély.</b> 1. nem ismert

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 gyengeségre.

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



bontandó épületek  
bontandó aszfaltburkolat  
gazos fás bokros

### 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 ingatlanok 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 m<sup>2</sup>-árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

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 ingatlanok tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **táblázatok** alapján becsülhető.

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke az **alábbi táblázatok** alapján adódik:

Számítás összevont értéket számolunk. Az összehasonlító adatok bruttó értékek.

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely hrsz 2164/14,15,16,17,18,19				
	telek				
Szemle időpontja:	2021.01.26				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely hrsz 2164/14,15,16,17,18,19	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m <sup>2</sup> )	123289	14 000	19040	3571	3108
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		95 000 000	395 000 000	39 000 000	72 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :		6 786	20 746	10 921	23 166
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>		6 786	20 746	10 921	23 166
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció tereprendezés / növényzet miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrekció burkolato bontás		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a Bontandó épületek miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a mérete miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		3 127	9 560	5 033	10 675
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> :		7 098			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
	KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:	7 098	Ft/m <sup>2</sup>		
	MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:	875 165 869	Ft		

**Telek fajlagos értéke:**  
A telekérték:

**7098 Ft/m<sup>2</sup>**  
**875 165 869 Ft**

## AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA VISSZAKERÜLŐ RÉSZEK NÉLKÜLI TERÜLET ÉRTÉKE.

Megnevezés	M2	Ft/m2 Bruttó	Érték	Ft/m2 nettó	Érték nettó
Önkormányzati terület	25621	7 098,00 Ft	181 857 858,00 Ft	5 589,00 Ft	143 195 769,00 Ft
Értékesítendő terület	97668	7 098,00 Ft	693 247 464,00 Ft	5 589,00 Ft	545 866 452,00 Ft
Összes terület	123289	7 098,00 Ft	875 105 322,00 Ft	5 589,00 Ft	689 062 221,00 Ft

Mivel az ingatlanon lévő épületek nagy része a visszaadandó területeken fekszik és a bontás a vevőt terheli további 8% értékcsökkentéssel számolunk.

Terület	M2	FT/m2	Ár	Korrekció	FT/m2	Ár
2164/15/18/19	97668	5 589,00 Ft	545 866 452,00 Ft	0,92	5 141,88 Ft	502 197 135,84 Ft

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE 2164/15,18,19  
VONATKOZÓAN NETTÓ:**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1   Piaci összehasonlítás	<b>502 197 136</b>	100%	502 197 136
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>502 197 136</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>502 197 000</b>

**A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE 2164/15,18,19  
FT/M2 VONATKOZÓAN NETTÓ:**

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1   Piaci összehasonlítás	<b>5 142</b>	100%	5 142
<b>Egyeztetett érték:</b>			<b>5 142</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>			<b>5 140</b>

### 13. VÉGKÖVETKEZTETÉS

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

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

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke**

**502 197 136 Ft.**

**azaz Ötszázkétmillió-százkilencvenhétezer-százharminchat forint**

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke Ft/m<sup>2</sup>**

**5142 Ft.**

**azaz Ötezer-száznegyvenkét forint**



## 14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlanok együttes valós értéke a piaci megközelítéssel számított értékeken mutatkozik meg, tehát:

**A 9700 Szombathely Hrsz: 2164/15/18/19 tulajdoni hányad:1/1 ingatlan értéke kereken nettó:**

**Mindösszesen:**

**502 197 000 Ft.**

**Azaz Ötszázkétmillió-százkilencvenhétezer forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

**Mindösszesen Ft/m<sup>2</sup> nettó:**

**5140 Ft.**

**Azaz Ötezer-száznegyven forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2021. január 29.

.....  
(aláírás)

.....  
(aláírás)

## 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