

# **TAKÁCS ANDRÁS INGATLANVAGYON ÉRTÉKELŐ**

**9700 SZOMBATHELY MAROS UTCA 38**

## **INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**



**9700 Szombathely, belterület**

**Várható helyrajzi számok:**

➤ **2164/15**

➤ **2164/18**

➤ **2164/19**

Készült: 2 eredeti példányban

Készítette: Takács András Ingatlanvagyon – értékelő

Kelt: Szombathely, 2022. október 24.

## Tartalomjegyzék

Előlap

Tartalomjegyzék

Nyilatkozat

Értékelési bizonyítvány

I	Előzmények .....	5
I/1	Megbízás .....	5
I/2	A szakvélemény tartalma .....	6
I/3	Helyszíni szemle .....	7
II.	Az értékbecslés módszere .....	7
II/1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés .....	8
III	Ingatlan értékbecslése .....	11
IV	Összefoglaló javaslat .....	20
V	Megjegyzés .....	21

Mellékletek

- tulajdoni lapok (2 db)
- Változási vázrajz tervezet
- HÉSZ kivonata
- térképek
- fotómelléklet

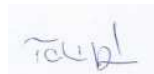
# Nyilatkozat

Kijelentem, hogy az értékelés készítőjének semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, érdekeltégi kapcsolatban nincs a megbízóval, pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz. a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásra vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült.

Ezen értékelési szakvélemény nem publikálható, csak a Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.



Takacs András  
Ingatlanvagyon - értékelő  
9700 Szombathely, Maros utca 38.  
Adószám: 61152656 – 1 - 38  
Okl. sz.: OKJ 54 3439 02

# Értékelési Bizonyítvány

A vonatkozó okmányok, és a piaci viszonyok tanulmányozása után a jelen értékelés tárgyát képező **9700 Szombathely belterület, 2164/13 és 2163/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő újrafelosztása során kialakításra kerülő, hasznosításra alkalmas 2164/15, 2164/18, 2164/19 helyrajzi számú ingatlanok** forgalmi értékét a helyszíni szemle időpontja /2022. 10. 17./ szerinti természetbeni állapotnak megfelelően az alábbiak szerint javaslom elfogadni.

Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Érték (HUF)
2164/15	77.966	399.575.750,-
2164/18	17.815	91.301.875,-
2164/19	1.887	9.670.875,-
Összesen	97.668	500.548.500,-

A megállapított értéket három hónapig tartom érvényesnek.

Szombathely, 2022. október 24.

Takács András  
Ingatlanvagyon - értékelő  
9700 Szombathely, Maros utca 38.  
Adószám: 61152656 – 1 - 38  
Okl. sz.: OKJ 54 3439 02

## I. Előzmények

### I/1. Megbízás

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1 – 3.) megbízta Takács András Ingatlanvagyon - értékelőt (9700 Szombathely, Maros utca 38.), hogy a 9700 Szombathely belterület, 2164/13 és 2163/1 helyrajzi számú ingatlanok (csatolt változási vázrajz szerinti) felosztásából keletkező ingatlanok forgalmi értékét határozza meg. A kialakuló helyrajzi számok: 2164/14, 2164/15, 2164/16, 2164/17, 2164/18, 2164/19.

Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )
2164/14	kivett épület és udvar	23.112
2164/15	kivett épület és udvar	77.966
2164/16	kivett beépítetlen terület	1.931
2164/17	kivett beépítetlen terület	578
2164/18	kivett épület és udvar	17.815
2164/19	kivett közkert	1.887

A csatolt vázrajzon látható a várható kialakítás. Ezen vázrajz és a személyes egyeztetés alapján, az önkormányzathoz visszakerülő területek jelentős részben a tervezet lakóterület belső úthálózatának részei lesznek. Ezen ingatlanok területén található felépítmények bontási költségeit az értékesítésre kerülő ingatlanok leendő tulajdonosainak kell viselnie. Mivel ezen ingatlanok tulajdonképpen fejlesztésre nem alkalmasak, nem maradnak a leendő nyertes pályázó végleges tulajdonába, nem kerülnek értékelésre.

Az értékelésre **NEM** kerülő ingatlanok az alábbiak:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )
2164/14	kivett épület és udvar	23.112
2164/16	kivett beépítetlen terület	1.931
2164/17	kivett beépítetlen terület	578
<b>Összesen:</b>		<b>25.621</b>

Az értékelésre kerülő ingatlanok az alábbiak:

Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )
2164/15	kivett épület és udvar	77.966
2164/18	kivett épület és udvar	17.815
2164/19	kivett közkert	1.887
<b>Összesen:</b>		<b>97.668</b>

A személyes egyeztetés során tehát az érték meghatározásának módjáról azt a tájékoztatást kaptam, hogy a jövőben kialakuló állapot és szabályozási paramétereknek megfelelően történjen az érték meghatározása. A változási vázrajz tervezet csatolásra került.

A jelenlegi HÉSZ előírások változni fognak. A vizsgált terület egésze LN besorolást kap. A területre vonatkozó új szabályozási paraméterek még nem kerültek meghatározásra, így az értékképzés alapját az általános, LN övezetre vonatkozó átlagos szabályozási paraméterek adják, természetesen figyelembe véve az ingatlan egyéb értéknövelő és értékcsökkentő tulajdonságait és az ingatlanpiac és gazdasági helyzet kockázatát.

### ***I/2. A szakvélemény tartalma***

A szakvéleményt megrendelőm igényének megfelelően helyszíni szemle és adatfelvétel után alapján az alábbi tartalommal készítettem el:

- Az ingatlan azonosító adatai. (cím, helyrajzi szám, stb.)
- Telekkönyvi kivonat.
- Az ingatlan méreteire vonatkozó adatok
- Közműellátottság helyzete.
- Felépítmények jellemzése
- Fotó felvételek.
- Az ingatlan aktuális állapotára, hasznosíthatóságára vonatkozó ismertetés.

### **I/3. Helyszíni szemle**

Az érték megállapításához 2022. 10. 18. napján helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzésével, fotófelve telek készítésével. A helyszíni szemle során feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

## **II. Értékbecslés módszere**

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII.11.) PM. rendelet (A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről) előírásainak megfelelően készült.

Jelen értékbecslés célja a piaci forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), azaz az európai értékelői egyesülés szerint: a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására lehetséges módszerek:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

A piaci érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A piaci érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- b) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) a gazdasági környezet változásai

Az ingatlan értékét csak piaci összehasonlító módszerrel lehet megállapítani ennek okai:

- az ingatlanon található felépítmények, útburkolatok értéket nem képviselnek, azok romosak, omlásveszélyesek, gazdaságos felújításra nincs lehetőség, bontásuk szükséges, ezért a költség alapú módszer alkalmazásának nincsenek meg a feltételei.
- Az ingatlan jelenlegi állapotában jövedelemtermelő célra nem hasznosítható, így ezen a vonalon érték nem állapítható meg.
- Lehetőség van telekingatlanok esetében a maradványelvű értékelésre is, melynek alapelve, hogy megbecsüljük egy fejlesztési modell alapján a létrejövő épületállomány eladási értékét (bruttó fejlesztési tőkeérték) majd ezt csökkentjük a felmerült költségekkel (tervezés, beruházás – fejlesztés költsége, marketing, elvárt haszon) és ezzel megkapjuk a telek értékét. Ez a módszer azonban a jelenlegi körülmények között nem alkalmazható, mivel még nem ismertek a végleges és pontos szabályozási paraméterek, a fejlesztés várható időtávjában nem lehet felmérni az építési költségeket, valamint a gyorsan és negatív irányba változó vásárlóerő alakulását, a hitelezés kamatkörnyezetét, és számos egyéb körülményt, melyek nélkül a számítás olyan mennyiségű bizonytalanságot hordozna magába, amivel nem kapható hiteles forgalmi érték.

### ***III/1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában ismert kínálati adatok a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
  2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
  3. Fajlagos alapérték meghatározása.
  4. Értékmódosító tényezők elemzése.
  5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
  6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- 
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.



2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

#### 4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

#### 4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- helyi védettség,
- egyéb építészeti előírások.

#### 4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

#### 4.4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

#### 4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

#### 4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

#### 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
  - osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények.

### III. Ingatlan értékbecslése

#### *A jelenlegi ingatlan nyilvántartási adatok*

<b>Az ingatlan címe:</b>	9700 Szombathely belterület
<b>Helyrajzi szám:</b>	2164/13
<b>Besorolás:</b>	belterület
<b>Megnevezés:</b>	Kivett épület, udvar
<b>Teleméret:</b>	118.758 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdonos:</b>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
<b>Bejegyzések, terhek:</b>	Illeti a Szombathely belterület 2164/8 helyrajzi számú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. Védett műemléki környezet. Vezetékjog. Jogosult: E.ON Észak – Dunántúli Áramhálózati Zrt. Bányászolgalmi jog. Jogosult: MVM ÉGÁZ – DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt. Bányászolgalmi jog. Jogosult: MVM ÉGÁZ – DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt.

<b>Az ingatlan címe:</b>	9700 Szombathely belterület
<b>Helyrajzi szám:</b>	2163/1
<b>Besorolás:</b>	belterület
<b>Megnevezés:</b>	Kivett telephely
<b>Teleméret:</b>	4531 m <sup>2</sup>
<b>Tulajdonos:</b>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
<b>Bejegyzések, terhek:</b>	Tehermentes.

#### **Jogi értékelés:**

Az értékelés az ingatlan-nyilvántartási adatok tekintetében 2022.09.01. napon kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolatok alapján készült. A bejegyzett terhek tekintetében nem állnak rendelkezésre a bejegyzést megalapozó dokumentumok, így azok esetleges értékre gyakorolt hatását megítélni nem tudom. Feltételezem, hogy a bejegyzett jogok az ingatlan természetbeni és tervezett hasznosítására nincsenek jelentős negatív hatással.

Műemléki környezet.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Honvédelmi Minisztériumhoz fordult annak érdekében, hogy tájékoztatást kapjon arra vonatkozóan, hogy a területet érintő, földmunkával járó beruházások során esetlegesen előkerülő hadtörténelmi emlékek, temetési helyek (adott esetben holttestek) kezelésének, helyszín biztosításának, bejelentésének, feltárásának mi a módja, eljárásrendje. Erre vonatkozólag nem kaptam további információt, de várható, hogy ha kerülnek elő történelmi emlékek, akkor ez okozhatja a fejlesztés elhúzódsát valamint várhatóan többletköltségeket is okozhatnak a feltárási és régészeti munkák.

### **A település rövid bemutatása:**

Szombathely a Nyugat-Dunántúl egyik meghatározó települése. Az ország legnyugatibb megyéjének, Vas megyének a székhelye, az osztrák határtól mintegy 15 km-re fekszik. Autóval a 85, 86 és 89-es főutakon lehet megközelíteni. A város egyben jelentős vasúti csomópont is.

A megyeszékhelyen rendszeres menetrendszerű helyi autóbuszjáratok közlekednek, melyek útvonalai jellemzően a belvárosban és környékén találkoznak, így biztosítva a városrészek, a vasútállomás és a város peremén létesült számos ipari létesítmény és bevásárlóközpont közötti jó közlekedést.

A város gazdasági mutatói az országos átlagnál jobbak. A munkanélküliségi ráta megyei és városi szinten is az országos átlag alatt van.

A város gazdasági helyzetét alapvetően jelenleg is a multinacionális nagyvállalatok határozzák meg, melyek jellemzően ipari tevékenységet folytatnak. Jelentős továbbá a helyi termelő, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet végző vállalkozások gazdasági tevékenysége is.

Szombathely lakossága kb. 75.000 fő.

**Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezete:**

Az értékelt terület Szombathely belvárosi részétől észak – keleti irányba található, a 11 – es Huszár út a Söptei út és Lovas út által közrezárt területének vázrajzon látható részén. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot szerint a területek közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkeznek, ez több természetbeni bejáratot jelent a terület keleti határszakaszán. Megközelíthetősége kiépített aszfaltúton tehát jó. Környezet: telephelyek, tágabb környezetben családi és társasházak. A település minden közszolgáltatása és közműhálózata elérhető a városrészen. Településen belüli fekvése a jellegét is figyelembe véve jónak mondható

**Közműellátottság:** a területen jelenleg működő közműcsatlakozások nincsenek.

A tervezett fejlesztést megelőzően a közműszolgáltatókkal egyeztetni szükséges, hogy a várható kapacitási igények kielégítésére megfelelő – e az elérhető infrastruktúra műszaki teljesítménye, vagy ha nem, akkor milyen költségen, milyen időtávban van lehetőség a bővítésre.

**Közlekedési infrastruktúra:**

Az érintett területnek jelenleg van közterületi kapcsolata. Javasolt azonban megvizsgálni a szabályozási paraméterek végleges meghatározása előtt, hogy a tervezett lakásszámhoz kapcsolódó megnövekedő gépjárműforgalom biztonságos áteresztésre a meglévő és tervezett úthálózat alkalmas – e.

**Egyéb tény az ingatlannal kapcsolatosan**

**Talajszennyezés!** 2005 – ben végzett kutatófúrások tanúsága szerint, vannak területek, ahol a szénhidrogén szennyezés határérték feletti. A fúrások eredménye a teljes területre vonatkozólag releváns következtetés levonására sem akkor és megítélésem szerint jelenleg sem alkalmasak. A kutatófúrások értékelésében felhívják a figyelmet, hogy a terület hasznosítása esetén erre a problémára figyelemmel kell lenni.

**A helyszíni szemle tapasztalatai, az ingatlan bemutatása:**

A helyszíni szemlére 2022.10.17. napján került sor. A szemle során az ingatlan(ok) azonosítása a változási vázrajz, a HÉSZ kivonat és a jelenlegi tulajdoni lapok alapján történt. A vizsgált területre több irányból is be lehet jutni, a kerítések folytonossági hiányából adódóan. Láthatóan - feltételezhetően hajléktalanok és illegális szemétkerítések – bejárnak a területre, az épületekben és azok környezetében is fellelhetőek ennek nyomai, helyenként jelentősebb mennyiségű hulladék is van. Az épületekben tartózkodni életveszélyes!

Az ingatlan(ok) alakja szabálytalan. A felszín viszonylag sík. Az épülettel nem beépített részekben az aljnövényzet elburjánzott, gyalogosan is nehezen járhatóak a nem burkolt részek. Vannak lombhullató fák is egyes részekben.

A belső utak és burkolt felületek mennyisége jelentős, ezeket egy esetleges fejlesztés során fel kell bontani, melynek költsége jelentős. A belső utak állapota gyenge. Az egykori térvilágítás tönkrement, nem használható.

Az épületek mindegyike kifejezetten rossz állapotú, sérült épületszerkezetekkel, a leomlás veszélye fennáll. A tetőzet, a vízszintes és függőleges tartószerkezetei sérültek, rossz állapotúak. Az épületekbe láthatóan rendszeresen bejárnak, ennek látható nyomai a hátrahagyott hulladékokban, épületekhez vezető kitaposott ösvényekben vannak.

Valamennyi épület bontása szükséges, azok gazdaságos felújítására reális lehetőség nincs. Jellegükből, állapotukból adódóan műemléki jelentőséggel nem bírnak, a károsodott épületekből kinyerhető anyag újrahasznosítása nem reális alternatíva.

Összességében a terület egészének megtisztítása, az épületek és utak bontása és az esetleges szennyezés megszüntetése szükséges, mely jelentős költséget jelent a leendő tulajdonosnak a terület átlagon felüli térmértékét figyelembe véve.

A fejlesztésre alkalmas terület teljes nagysága **97.668 m<sup>2</sup>**. A végleges szabályozási paraméterek nem ismertek, a várható beépítési százalék – feltételezve, hogy az eddigi szabályozási paraméterek nem változnak jelentősen, 40 % körül várható. A korábbi építménymagasság 17 méter volt. A kapott információk szerint jelentős zöld terület megtartása fontos része lesz a szabályozásnak.

Egy esetleges fejlesztés előnye lenne, hogy a városnak ezen területe rendezetté válna és az évtizedek óta nem hasznosított városrészen elhelyezkedő ingatlannak köszönhetően az egész városrész fejlődne.

### **Összehasonlító módszer szerinti érték**

Az érték meghatározása szempontjából nagyon sok kockázati tényező van, mely az ingatlan(ok) értékére negatív hatást gyakorol, ezek a következők:

- a végleges szabályozási paraméterek nem ismertek
- jelentős bontási és területrendezési költségek
- esetleges talajszennyezési kármentesítési költségek
- esetleges régészeti feltárás, leletmentés költségei
- az infrastrukturális fejlesztési költségek nem ismertek
- a gazdasági környezet napjainkban tapasztalható kedvezőtlen helyzetéből adódó jelentős kockázatok az ingatlanfejlesztés során.

Az összehasonlító módszer alkalmazásának nehézségét az adja, hogy a vizsgált ingatlan városon belüli elhelyezkedése, jelenlegi természetbeni és jogi helyzete, történelmi múltja egyedi, így nem fellelhetőek olyan összehasonlító adatok, melyekkel jelenlegi jellemzőkkel lehetne összevetni.

Környezete kedvezőtlenebb, mint a városban népszerű lakóparkoké, hiszen a környezetben ipari részek is vannak, az épített környezet – főleg a Söptei út és Lovas út és az ipari övezet részén – nem esztétikus. Panorámája nincs.

Elhelyezkedése, környezete minden szempontból csak átlagosnak mondható.

Az összehasonlítás során a várható hasznosításnak megfelelően építési telkekkel történő összehasonlítással és a jelenlegi állapotnak és kockázatoknak megfelelő korrekciókkal történő értékképzéssel alakítom ki az ingatlan(ok) értékét.

**1./Szombathely, Rumi külső út:** 14.000 m<sup>2</sup> területű, Lk és Lke övezetekbe tartozó beépítésre alkalmas terület mely további fejlesztést igényel. Felszíne sík, rendezett. Növényzet, épület nincs. Az utcában valamennyi közmű megtalálható.

Kínálati ára: 95.000.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 6.800,- Ft/m<sup>2</sup>

Korrekción oka	Mértéke (%)
Kínálati ár	-10
Elhelyezkedés	5
Környezet	5
Telek területe	-15
Hasznosíthatóság	10
Közműhelyzet	0
Egyéb: bontandó felépítmények	-10
Egyéb: esetleges talajszennyezés	-5
Egyéb: régészeti kockázatok	-5
<b>Összesen:</b>	<b>-25</b>

Korrigált fajlagos érték kerekítve:

**5.100,- Ft/m<sup>2</sup>**

**2./Szombathely, Újperint:** a város szélén, 6763 m<sup>2</sup> területű, lakóövezetbe tartozó beépítésre alkalmas terület melynek 30 százaléka beépíthető. Felszíne sík. Növényzet épület nincs. Valamennyi közmű megtalálható.

Kínálati ára: 37.000.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 5.500,- Ft/m<sup>2</sup>

Korrekción oka	Mértéke (%)
Kínálati ár	-10
Elhelyezkedés	15
Környezet	10
Telek területe	-20
Hasznosíthatóság	15
Közműhelyzet	0
Egyéb: bontandó felépítmények	-10
Egyéb: esetleges talajszennyezés	-5
Egyéb: régészeti kockázatok	-5
<b>Összesen:</b>	<b>-10</b>

Korrigált fajlagos érték kerekítve:

**5.000,- Ft/m<sup>2</sup>**



**3./ Szombathely, lakóövezet:** 7989 m<sup>2</sup> területű, lakóövezetbe tartozó beépítésre alkalmas terület. Valamennyi közmű elérhető. Elhelyezkedése átlagos. Felszíne sík. Növényzet épület nincs.

Eladási ára: 70.782.540,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 8.900,- Ft/m<sup>2</sup>

Korrekción oka	Mértéke (%)
Kínálati ár	0
Elhelyezkedés	-5
Környezet	-5
Telek területe	-20
Hasznosíthatóság	10
Közműhelyzet	0
Egyéb: bontandó felépítmények	-10
Egyéb: esetleges talajszennyezés	-5
Egyéb: régészeti kockázatok	-5
<b>Összesen:</b>	<b>-40</b>

Korrigált fajlagos érték kerekítve:

**5.300,- Ft/m<sup>2</sup>**

**4./ Szombathely, lakóövezet:** 3558 m<sup>2</sup> területű, lakóövezetbe tartozó beépítésre alkalmas terület. Valamennyi közmű elérhető. Elhelyezkedése átlagos. Felszíne sík. Növényzet épület nincs.

Eladási ára: 28.000.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 7.900,- Ft/m<sup>2</sup>

Korrekción oka	Mértéke (%)
Kínálati ár	0
Elhelyezkedés	0
Környezet	0
Telek területe	-25
Hasznosíthatóság	10
Közműhelyzet	0
Egyéb: bontandó felépítmények	-10
Egyéb: esetleges talajszennyezés	-5
Egyéb: régészeti kockázatok	-5
<b>Összesen:</b>	<b>-35</b>

Korrigált fajlagos érték kerekítve:

**5.100,- Ft/m<sup>2</sup>**

	Fajlagos érték kerekítve	Korrigált érték kerekítve	Korrigált fajlagos alapérték
1./ számú adat	6.800,-	5.100,-	<b><u>5.125,- Ft/m<sup>2</sup></u></b>
2./ számú adat	5.500,-	5.000,-	
3./ számú adat	8.900,-	5.300,-	
4./ számú adat	7.900,-	5.100,-	

**Forgalmi érték összesen:**

A forgalmi értéket a redukált alapterület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk.

Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Érték (HUF)
2164/15	77.966	399.575.750,-
2164/18	17.815	91.301.875,-
2164/19	1.887	9.670.875,-
<b>Összesen</b>	<b>97.668</b>	<b>500.548.500,-</b>

**Összehasonlító módszer szerinti érték kerekítve: 500.548.500,- Ft****Értékelemzés:**

Az összehasonlító módszer értéke megfelelően tükrözi az ingatlan reális piaci értékét. Az ingatlan fajlagos értéke lényegesen elmarad a szombathelyi átlagos építési telkek árától.

Ennek okai a következők:

- az ingatlan(ok) területén jelentős költségen bontási munkákat kell végezni
- feltételezhető a talajszennyezés ténye, ismeretlen költségtényező.
- műemléki környezet, ismeretlen költség és idő tényező.
- nincsenek működő közművek, a kialakításra kerülő ingatlanok területén ki kell építeni a teljes infrastruktúrát (közművek, távközlés stb), melynek költségei várhatóan nagyon magasak, folyamatosan növekednek.
- gyorsan és kedvezőtlen irányba romló gazdasági környezet, kiszámíthatatlan fejlesztési költségek, várható recesszió és drasztikus keresletcsökkenés az ingatlanpiacon.

**Az ingatlan értékesíthetősége:**

Szombathelyen az ingatlanforgalom élénk, az elmúlt években az árak dinamikusan emelkedtek, de arányában természetesen a lakóingatlanok piacán volt jelentősebb az emelkedés. A nem lakóingatlanok piacán is volt emelkedés, de kisebb mértékű, mint a lakóingatlanok esetében. A település infrastrukturális ellátottsága kiváló, a térség közlekedési infrastruktúrájához jól csatlakozik, az alapellátást biztosító közintézmények könnyen elérhetőek a városban.

Az értékelt ingatlan elhelyezkedése átlagos. Jelenlegi állapotában használatra alkalmatlan, épületei melyekbe illegálisan láthatóan többször bejárnak, életveszélyesek, bontásra szorulnak. Működő infrastruktúra nincs. A HÉSZ változni fog, a beépítés várható paraméterei még ismeretlenek, de várhatóan kedvezőek. A fejlesztés folyamán számos anyagi és időbeni bizonytalanságot okozó tényezővel kell számolni.

A jelenlegi gazdasági helyzet azonban számos kiszámíthatatlan tényezőt hordoz magába. A magas infláció, az energiaárak drasztikus növekedése csaknem valamennyi gazdasági szektorba negatív kilátásokat okoz. A hitelkörnyezet romlik.

Az Orosz – Ukrán háború elhúzódása prognosztizálható, mely továbbra is folyamatos nyomás alatt tartja hazánk gazdaságát is, melynek ingatlanpiacra gyakorolt negatív hatásai már erősen érezhetőek.

A fent felsorolt negatív gazdasági kilátások mellett várható a fejlesztések visszafogása, a lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése, miközben a magas építőanyag árak és emelkedő munkadíj költségek mellett folyamatos a beruházási költségek növekedése.

Látható, hogy ebben a gazdasági helyzetben a vizsgált ingatlan(ok) értékesíthetősége nehéz, hiszen egy hasonló befektetés megtérülése bizonytalan, szűk a lehetséges, megfelelő pénzügyi forrásokkal rendelkező befektetők köre. Az értékesítéshez szükséges idő hossza nehezen becsülhető.

#### IV. Összefoglaló javaslat

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe.

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlan(ok) településen belüli elhelyezkedése.
- Megközelíthetősége.
- Közműellátottság helyzete.
- Az épület kora, alkalmazott szerkezetei, műszaki állapota.
- Hasznosíthatóság
- Kockázati tényezők
- Gazdasági környezet
- Ingatlanpiaci tendenciák

Ezek alapján az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely belterület, 2164/13 és 2163/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő újrafelosztása során hasznosításra alkalmas 2164/15, 2164/18, 2164/19 helyrajzi számú ingatlanok** piaci értékét az alábbiak szerint javaslom elfogadni:

Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Érték (HUF)
2164/15	77.966	399.575.750,-
2164/18	17.815	91.301.875,-
2164/19	1.887	9.670.875,-
<b>Összesen</b>	<b>97.668</b>	<b>500.548.500,-</b>

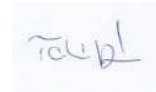
A nem értékelt kialakuló **2164/14, 2164/16, 2164/17 helyrajzi számú ingatlanok értéket nem képviselnek, fejlesztésre nem lesznek alkalmasak.**

## V. Megjegyzés

- Az ingatlan területén és annak környezetében a környezetszennyezés kockázata feltételezhető.
- Az adatokat megbízói adatszolgáltatás alapján vettem figyelembe, a megállapított érték feltételezi ezen információk pontosságát.
- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam felépítmény esetében feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem
- Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

A megállapított értéket három hónapig tartom érvényesnek.

Szombathely, 2022. október 24.



Takács András  
Ingatlanvagyon - értékelő



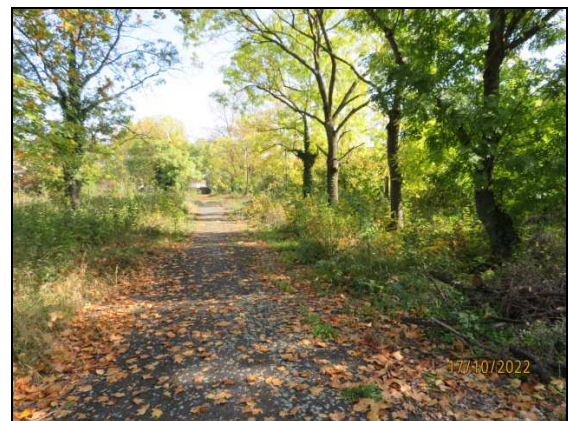
9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

### Utcakép (Söptei és Lovas utca)



### Az ingatlan(ok) területe





9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

Az ingatlan(ok) területe

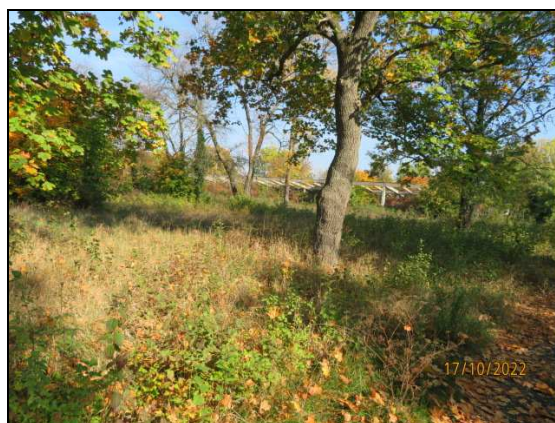
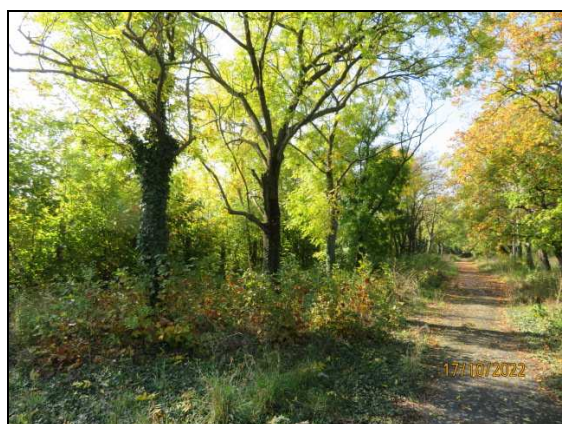




9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

Az ingatlan(ok) területe





9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

### Az ingatlan(ok) területe



### Romos épületek

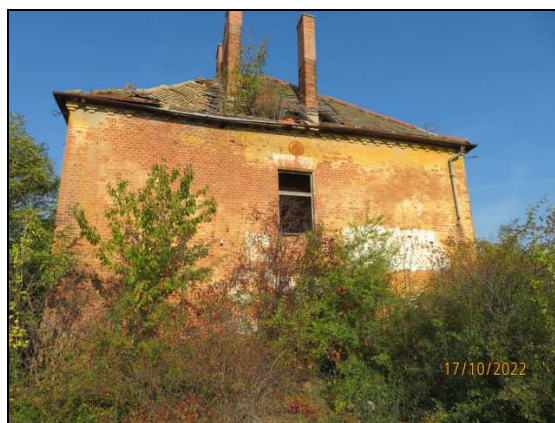
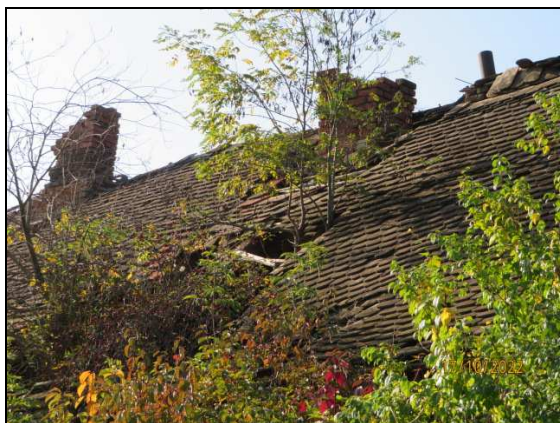




9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

### Romos épületek





9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

### Romos épületek



9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

### Romos épületek





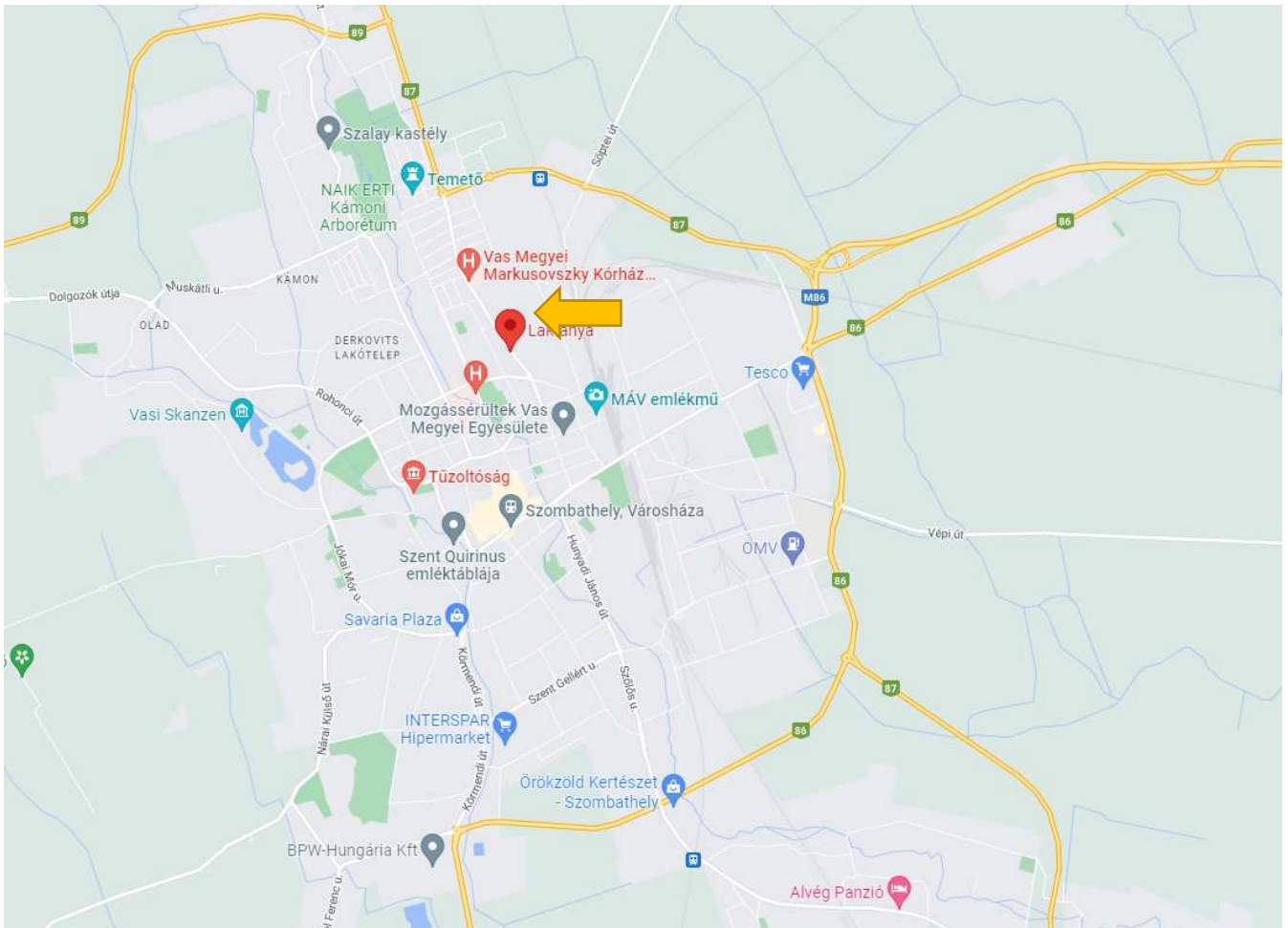
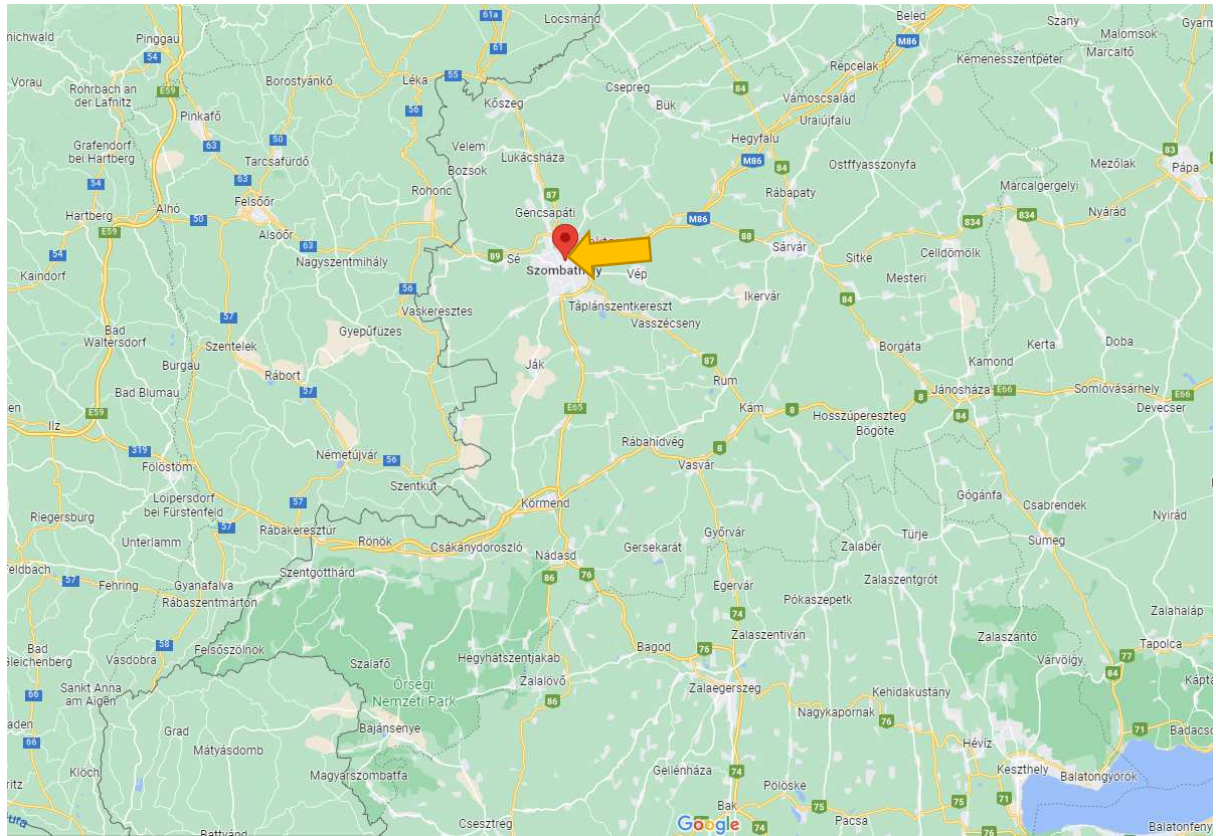
9700 Szombathely belterület  
Helyrajzi szám: 2164/13 és 2163/1

## FOTÓMELLÉKLET

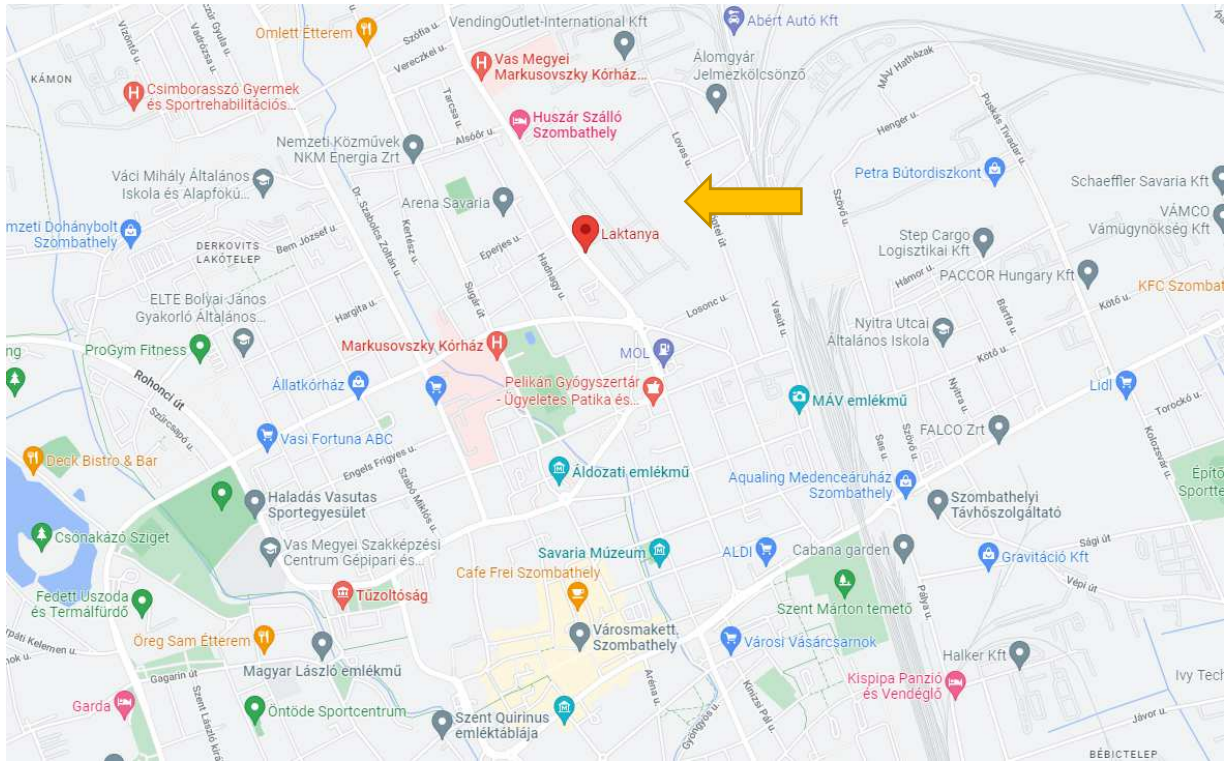
### Romos épületek











# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ (TERVEZET)

a 2163/1, 2164/13 helyrajzi számú földrészleteket érintő telekcsoport  
újracsatolásához

M= 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz		Alrészlet		Terület		Hrsz		Alrészlet		Terület			Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
2163/1		kivett, telephely		0.4531	-	2164/14		kivett, épület és udvar		2.3112	-		
2164/13		kivett, épület, udvar		11.8758	-	2164/15		kivett, épület és udvar		7.7966	-		
						2164/16		kivett, beépítetlen terület		0.1931	-		
						2164/17		kivett, beépítetlen terület		0.0578	-		
						2164/18		kivett, épület és udvar		1.7815	-		
						2164/19		kivett, közkert		0.1887	-		
				12.3289	-					12.3289	-		

A telekcsoport újracsatolása akarataknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Szombathely, 2022. október 10.

Készítő:

.....  
Varga Ádám  
földmérő ig.sz. száma: 6588

Minőséget tanúsító:

.....  
Varga Ádám  
Ing.rend.min.sz.: 1824/2003

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.  
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szombathely, 2022. .... hó ..... nap

P.H. Záradékoló: .....  
Ing.rend.min.sz.:

