



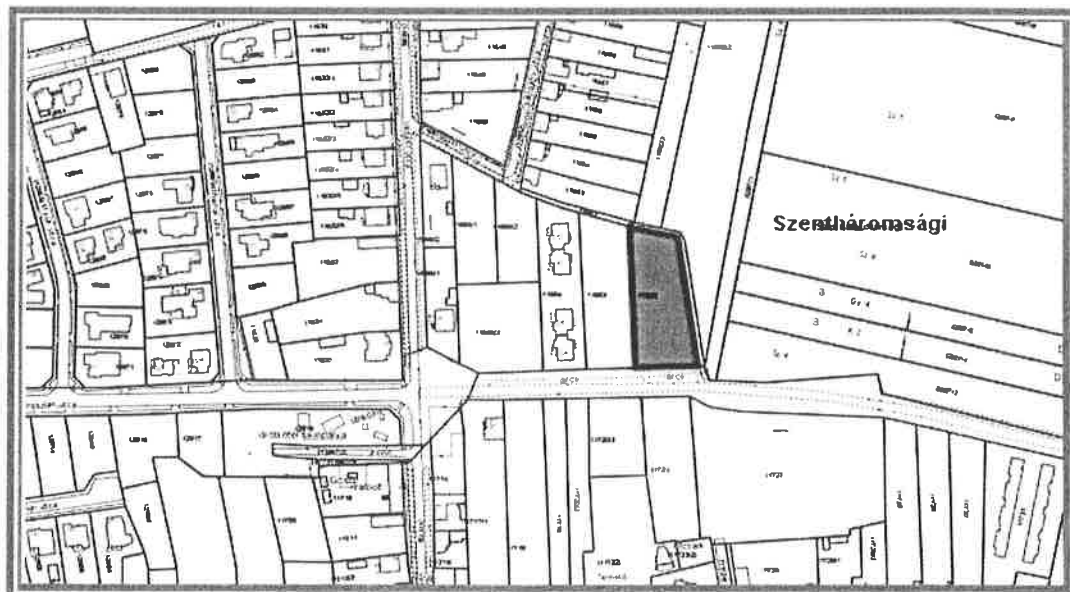
## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

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

AZ INGATLANOK CÍME:  
9700 SZOMBATHELY  
HRSZ.:11662  
1/1

|  |          |
|--|----------|
| Szombathely Megyei Jogú Város<br>Polgármesteri Hivatala<br>Jogi és Közigazgatási Osztály |          |
| Dátum: 2022. 10. 17.   | Ellátott |
| 56 239-1   | de BT    |

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2022.09.28.

| <b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>                              |  |
|---|--|
| <b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b> |  |
| <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>   | 11662  |
| <b>TULAJDONVISZONYOK</b>                              |  |
| <i>Tulajdonos neve:</i>                               | Szombathely Megyei Jogú Város<br>Önkormányzata |
| <i>Tulajdoni hányad:</i>                              | 1/1  |
| <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>            | forgalomképes                                  |
| <i>Értékelt érdekeltség:</i>                          | tulajdon                                       |
| <b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>                 |  |
| <i>Telek területe:</i>                                | <b>2257</b> m <sup>2</sup>                     |
| <i>Tulajdoni. hányad területe:</i>                    | <b>2257</b> m <sup>2</sup>                     |
| <i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>     | - m <sup>2</sup>                               |
| <i>Közmű-ellátottság:</i>                             | Közművek az Oroszlán utcában                   |
| <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>                              | 2022.09.28                                     |
| <i>Az értékelés érvényessége:</i>                     | 180 nap  |
| <i>Megrendelő megnevezése:</i>                        | Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata    |

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Hrsz:11662 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlanok kerekén:**

**Mindösszesen:**

**24 156 000 Ft.**

**Azaz Huszonnégymillió-százötvenhatezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2022.09.28.

.....  
**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:11662 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.

Értékelt jog: tulajdonjog

## 4. ÚJ SZÁMÍTÁS: (FIGYELEM VÉVE HOGY LEJÁR A HASZONBÉRLET)

| Ingatlan megnevezése:  |                                | 9700 szombathely hrsz:11662<br>telek |                               |                               |                               |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Szemle időpontja:  |                                | 2022.09.28                           |                               |                               |                               |
| INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN              |                                |                                      |                               |                               |                               |
| Cím/irányítószám   | Értékelendő                    | Hasonlító-1                          | Hasonlító-2                   | Hasonlító-3                   | Hasonlító-4                   |
|  |                                | telek                                |                               |                               |                               |
|  | 9700 szombathely<br>hrsz:11662 | Szombathely                          | Szombathely                   | Szombathely                   | Szombathely                   |
| Telek (m <sup>2</sup> )  | 2267                           | 962                                  | 3368                          | 2462                          | 1262                          |
| Panorama, közművek   |                                | viz, csatorna, villany,gáz           | viz, csatorna,<br>villany,gáz | viz, csatorna,<br>villany,gáz | viz, csatorna,<br>villany,gáz |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                                |                                      |                               |                               |                               |
| Kínálati - Eladási ár (Rt)   |                                | 12 600 000                           | 26 000 000                    | 28 000 000                    | 26 000 000                    |
| Adatforrás   |                                | Heckenast ingatlan                   | Heckenast ingatlan            | Heckenast ingatlan            | Heckenast ingatlan            |
| Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :                 |                                | 13 130                               | 7 720                         | 11 419                        | 19 810                        |
| Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*                               |                                | 1,00                                 | 1,00                          | 1,00                          | 0,90                          |
| Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>                          |                                | 13 130                               | 7 720                         | 11 419                        | 17 829                        |
| <b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>  |                                |                                      |                               |                               |                               |
| Korrekció az elhelyezkedés miatt:                                    |                                | 1,00                                 | 1,00                          | 1,00                          | 0,90                          |
| Korrekció a megközelíthetőség miatt:                                 |                                | 1,00                                 | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                          |
| Korrekció környezet miatt:   |                                | 1,00                                 | 1,00                          | 1,00                          | 0,90                          |
| Korrekció övezet miatt:  |                                | 1,00                                 | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                          |
| Korrekció a közművesítés miatt:                                      |                                | 0,90                                 | 1,00                          | 0,90                          | 0,90                          |
| Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>                        |                                | 11 817                               | 7 720                         | 10 277                        | 12 997                        |
| Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> : |                                | 10 703                               |                               |                               |                               |
| <b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>                             |                                |                                      |                               |                               |                               |
| <b>TELEK ÉRTÉKE</b>  |                                |                                      |                               |                               |                               |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:  |                                | 10 703                               | Ft/m <sup>2</sup>             |                               |                               |
| MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:  |                                | 24 166 386                           | Ft                            |                               |                               |

Az új számított érték, további 180 napig érvényes.

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

## 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





Szombathely Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
Jogi és Képviselői Osztály

kezelt: 2021-04-19

Melléklet(db):

lkt.szám:  
56.125-10

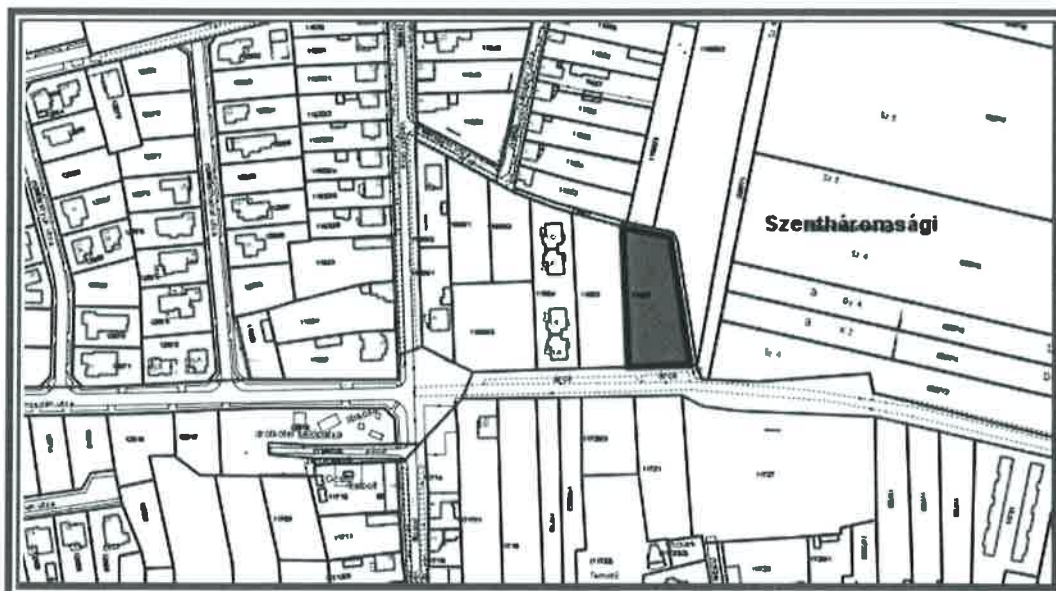
Ea:  
dr. B.T.

## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLANOK CÍME:  
9700 SZOMBATHELY  
HRSZ.:11662  
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET



SZOMBATHELY, 2021.04.16.

**TARTALOMJEGYZÉK**

|   |    |
|---|----|
| ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....   | 3  |
| ÉRTÉKNYILATKOZAT .....  | 4  |
| 1. A MEGRENDELŐ ADATAI .....  | 5  |
| 2. AZ ÉRTÉKELES 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,<br>MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE ..... | 8  |
| 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA .....                               | 8  |
| 10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK,<br>JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK ..... | 8  |
| 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK<br>MEGNEVEZÉSE .....            | 9  |
| 12. ÉRTÉKELES .....   | 9  |
| A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás .....                   | 10 |
| 13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....  | 12 |
| 14. ÖSSZEFOGLALÁS .....   | 13 |

**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 beépítetlen terület                             |
| <i>Település (város, kerület):</i>                    | Szombathely  |
| <i>Utca, házszám:</i>                                 | -  |
| <i>Irányítószám:</i>                                  | 9700   |
| <i>Hrsz.:</i>   | 11662  |
| <b>TULAJDONVISZONYOK</b>                              |  |
| <i>Tulajdonos neve:</i>                               | <b>Szombathely Megyei Jogú Város<br/>Önkormányzata</b> |
| <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>2257 m<sup>2</sup></b>                              |
| <i>Tulajdoni. hányad területe:</i>                    | <b>2257 m<sup>2</sup></b>                              |
| <i>Felépítmény lakótér alapterülete összesen:</i>     | <b>- m<sup>2</sup></b>                                 |
| <i>Közmű-ellátottság:</i>                             | Közművek az Oroszlán utcában                           |
| <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>                              | 2021. 04. 16   |
| <i>Az értékelés érvényessége:</i>                     | 180 nap  |
| <i>Megrendelő megnevezése:</i>                        | Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata            |

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Hrsz:11662 tulajdoni hányad:1/1  
ingatlanok kereken:**

**Mindösszesen:**

**17 227 000 Ft.**

**Azaz Tizenhétmillió-kétszázhuszonhétézer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2021.04.16.

.....  
***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:11662 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.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 11662 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 beépítetlen terület. Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2021 április 15-én** a tárgyi ingatlanokon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlanok környezetét, továbbá az ingatlanok állapotát.

### 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 csökkeni 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 78 407 fő (2019. jan. 1.)

Közművesítettségük: közművek az utcában (Oroszlán u.)

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| Telekméret        | 2257m <sup>2</sup>                       |
| A telkek alakja:  | szabályos                                |
| Domborzat:        | sík                                      |
| Növényzet:        | beszántva                                |
| Beépítettség:     | -  |
| Kerítés:          | nincs                                    |
| Közművek:         | nincs                                    |
| Telkek előtti út: | újonnan kialakított még nem aszfaltos út |

| <b>Állapot jellemzők</b>    |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Műszaki állapot             | Átlagos                              |
| Megfelelőség, összbenyomás: | Átlagos/tereprendezést kell csinálni |
| Funkció                     | telek                                |

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: utcán/telek előtt közúti világítás kialakítva
- Ivóvízellátás: utcán
- Földgázellátás: utcán
- Csatorna: utcán

**Közlekedés:**

Az ingatlan gépkocsival és gyalogosan is megközelíthetőek.

**Alapfokú ellátás:**

Vásárlási lehetőség 1000 m-en belül, általános iskola a közelben.

**Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota átlagos
- Üzemeltetés módja: mezőgazdasági
- 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 építési telekként hasznosítható .

**8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEZÉSE****Jogi szempontok**

➤ Övezet:

Lke Sz 30% 4,5 magasság, 900 m<sup>2</sup> minimum telek méret

**Műszaki és egyéb szempontok**

- Közműellátás: nincs kialakítva
- Elhelyezkedés: jól megközelíthetőek
- Környezetszennyezés: átlagos

**9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA****Gazdasági környezet**

A piacon megnövekedett kereslet volt tapasztalható az elmúlt évben az építési telkek tekintetében. A piacot jelentősen befolyásolja Covid-19 által kialakult járvány helyzet. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése övezeti besorolásánál fogva építési telekként hasznosítható. A városnak nem a legfrekvenciáltabb, legkedveltebb területén fekszik. 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 érdekeltségük az ingatlanokban, a jövőben sem tervezik ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő 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 ki ragadása téves következtetésekhez vezethet.
- Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely 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

|  |  |
|--|--|
| <b>Erősségek</b><br>1. fejleszthető      | <b>Gyengeségek</b><br>1. közművek és út fejlesztendő |
| <b>Lehetőség</b><br>1. építési telekként | <b>Veszély.</b><br>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 yengeségre.

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

#### **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás**

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

A piaci összehasonlításra 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:

| Ingatlan megnevezése:  |                                | 9700 szombathely hrsz:11662<br>telek |                             |   |                         |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| Szemle időpontja:  |                                | 2021.04.15                           |                             |   |                         |
| INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN              |                                |                                      |                             |   |                         |
| Cím/irányítószám   | Értékelendő                    | Hasonlító-1                          | Hasonlító-2                 | Hasonlító-3                                 | Hasonlító-4             |
|  |                                | telek                                |                             |   |                         |
|  | 0700 szombathely<br>hrsz:11662 | Szombathely                          | Szombathely                 | Szombathely                                 | Szombathely             |
| <b>Telek (m<sup>2</sup>)</b>   | <b>2257</b>                    | <b>1984</b>                          | <b>950</b>                  | <b>929</b>                                  | <b>5211</b>             |
| Panoráma, közművek   |                                | utcán                                | víz, csatorna, villany, gáz | víz, csatorna, villany,<br>gáz telken utcán | víz, csatorna, villany, |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>  |                                |                                      |                             |   |                         |
| Kínálati - Eladási ár (Ft)   |                                | 17 900 000                           | 16 000 000                  | 9 000 000                                   | 17 500 000              |
| Adatforrás   |                                | Heckenast Ingatlan                   | Heckenast Ingatlan          | Heckenast Ingatlan                          | Heckenast Ingatlan      |
| Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :                 |                                | 9 022                                | 16 842                      | 9 688                                       | 3 358                   |
| Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*                               |                                | 1,00                                 | 1,00                        | 1,00  | 1,00                    |
| Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>                          |                                | 9 022                                | 16 842                      | 9 688                                       | 3 358                   |
| <b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>  |                                |                                      |                             |   |                         |
| Korrekció az elhelyezkedés miatt:                                    |                                | 1,00                                 | 0,80                        | 1,00  | 1,00                    |
| Korrekció a megközelíthetőség miatt:                                 |                                | 1,00                                 | 1,00                        | 1,00  | 1,00                    |
| Korrekció környezet miatt:   |                                | 1,00                                 | 1,00                        | 1,00  | 1,00                    |
| Korrekció övezet miatt:  |                                | 1,00                                 | 1,00                        | 1,00  | 1,00                    |
| Korrekció a közművesítés miatt:                                      |                                | 1,00                                 | 0,70                        | 0,80  | 1,00                    |
| Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>                        |                                | 9 022                                | 9 432                       | 8 719                                       | 3 358                   |
| Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> : |                                | 7 633                                |                             |   |                         |
| <b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>                             |                                |                                      |                             |   |                         |
| <b>TELEK ÉRTÉKE</b>  |                                |                                      |                             |   |                         |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :   |                                | 7 633                                | Ft/m <sup>2</sup>           |   |                         |
| MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:  |                                | 17 227 167                           | Ft                          |   |                         |

**Telek fajlagos értéke:**  
**A telekérték:**

**7 633 Ft/m<sup>2</sup>**  
**17 227 167 Ft**

### A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE A FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

| Érték megállapítás módja            | Megállapított felépítmény értékek Ft | Súlyozás % | Súlyozott érték Ft |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------|
| 1   Piaci összehasonlítás           | <b>17 227 167</b>                    | 100%       | 17 227 167         |
| <b>Egyeztetett érték:</b>           |                                      |            | <b>17 227 167</b>  |
| <b>Egyeztetett érték kerekítve:</b> |                                      |            | <b>17 227 000</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**  
**17 227 167 Ft.**  
**azaz Tizenhétmillió-kétszázhuszonhétezer-**  
**százhatvanhét 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: 11662 tulajdoni hányad:1/1 ingatlan értéke kereken:**

**Mindösszesen:**

**17 227 000 Ft.**

**Azaz Tizenhétmillió-kétszázhuszonhétezer forint tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2021. április 16.

.....  
(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