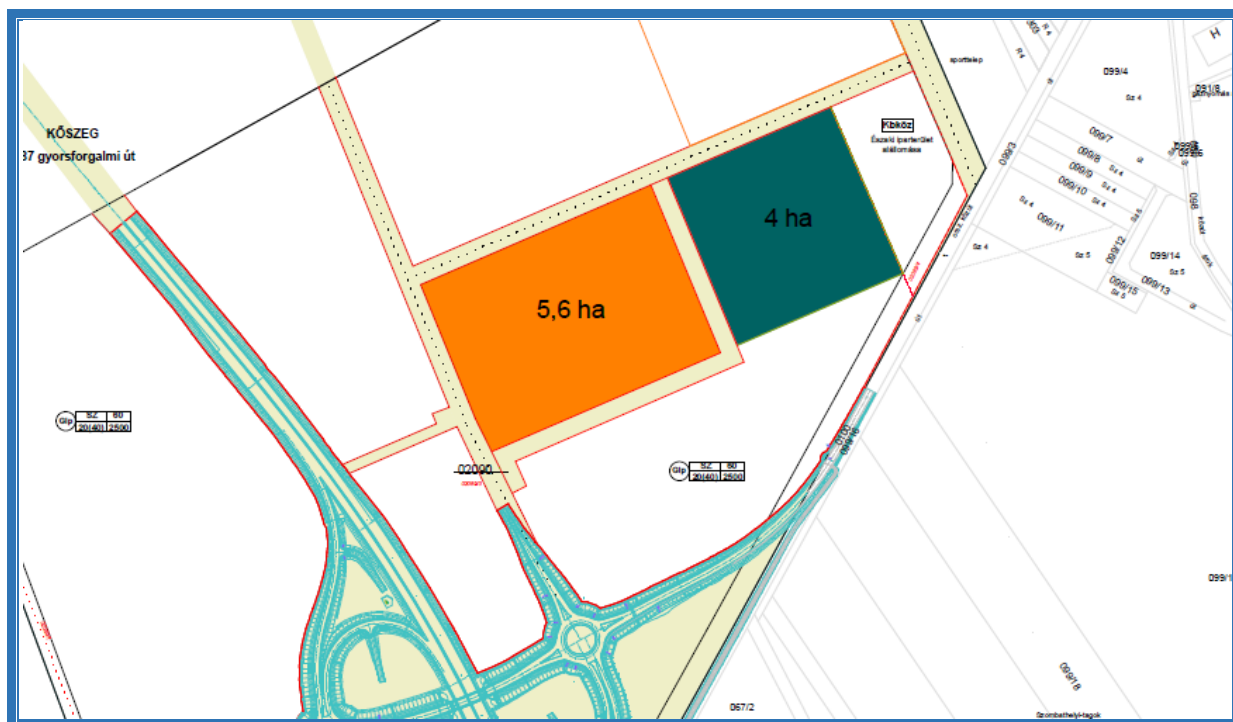


INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY
02089/3 HRSZ.
AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT TELEPHELY



SZOMBATHELY, 2023.04.21

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	6
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	6
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	6
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	6
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	6
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	7
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	10
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	10
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	10
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	10
12. ÉRTÉKELÉS	10
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	12
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	15
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	17

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
- FOTODOKUMENTÁCIÓ
- VÁROSTÉRKÉP

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	Kivett telephely
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	-
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	02089/3
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1
<i>Vizsgált terület1.</i>	56000m²
<i>Vizsgált terület2.</i>	40000 m²
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	Tulajdonjog
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	96000 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Folyamatban lévő fejlesztés alatt a terület
<i>Jelenlegi funkció:</i>	telephely
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték aktualizálása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító
<i>Értékelés dátuma:</i>	2023.04.21
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Polgár- mesteri Hivatala

ÉRTÉKNYILATKOZAT

A 9700 Szombathely, Hrsz: 02089/3 56 000m²ingatlan értéke kereken nettó:

Mindösszesen nettó:

**281 848 000 Ft,
Azaz Kétszáznyolcvanegymillió-
nyolcszáznegyvennyolcezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

Mindösszesen nettó Ft/m² :

**5000 Ft,
Azaz Ötezer
forint +áfa
forgalmi értéket képvisel.**

A 9700 Szombathely, Hrsz: 02089/3 40 000m²ingatlan értéke kerekén nettó:

Mindösszesen nettó:

**201 320 000 Ft,
Azaz Kétszázegymillió-háromszázhuszezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

Mindösszesen nettó Ft/m² :

**5000 Ft,
Azaz Ötezer
forint +áfa
forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ügyvezető

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

Szombathely, 2023.05.21.

Divós Katalin
Sz:52-341-03-0001-54-01

Heckenast István
Ügyvezet

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3., továbbiakban: Megbízó.) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, 02089/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadából 5,6 Ha és 4 terület értékbecslésével.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A rendelkezésünkre álló vázrajz szerinti adatok:

Értékelt jog: tulajdonjog

Cím:	9700 Szombathely
Helyrajzi szám:	02089/3
Az ingatlan adatai:	kivett telephely
Terület:	56 000 m ²
Terület:	40 000 m ²

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, hrsz. 02089/3 hrsz-ú ingatlanból 5,6 és 4 Ha terület 1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

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

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2023.04.21-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, továbbá az ingatlan műszaki állapotát.

Adatszolgáltatás

A rendelkezésünkre álló térkép szerinti, amit mellékletben csatolunk.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

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

Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

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

Hatósági szabályozás

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

Hrsz.: 02089/2

Jele:

Gip	SZ	50
	12,5	2500

Gazdasági ipari (Gip)

Általános leírása

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

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

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

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ és FORGALMAZÓ KFT.

9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.

Tel, fax: +36-94/510-336 Mobil:+36-30.978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu

egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

Demográfiai adatok:

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

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

Vizsgált ingatlan leírás

A 02089/3 hrsz-ú ingatlan a Szombathely, Söptei út mentén található. Hasznosítása hosszútávon gazdasági ipari funkcióban lehetséges.

Infrastruktúra fejlesztés alatt:

Északi Iparterület I. ütem infrastruktúra fejlesztés:

Útsatlakozás Söptei közigazgatási határ mellett:

Műszaki tartalom: Jobbra kiváló sáv és balra felálló sáv kialakítása hasonlóan a Galambos Trans által tervezettek szerint, cca 350 m hosszban.

Eljárás rend: A Magyar Közúttal egyeztetettek alapján Szombathely Önk. nem lehet építetője az állami útnak. Terveket elkészítetjük, az engedélyezési eljárás megkezdésének feltétele az Építető kijelölése – az várhatóan a Magyar Közút Vas Megyei Igazgatósága – majd Konzorciumi megállapodás kötése a Magyar Közút Vas Megyei Igazgatóságával, hogy a nevében eljárassunk. A tervezés, konzorciumi megállapodás megkötése, engedélyezés és a végén a kivitelezés 2023. december 31. napjáig megvalósítha-

tó. Ehhez idei évben engedély, vagy legalább engedély kérelem benyújtásáig el kell jutnunk.

Költsége: Tervezés 20,- MFt, engedélyezés, kivitelezés 60.000,-Ft/m² áron számolva 147,- MFt, **összesen 167,- MFt**, a jövő évi árakat hozzátéve **200,- MFt nagyságra lehet számítani.**

Víz, szennyvíz: a VASIVÍZ tájékoztatása szerint, előzetesen tervezői egyeztetés alapján a vízvezeték 85,- MFt, a szennyvízesatorna 173,- MFt, plusz tervezői engedélyezési költség: 20,- MFt. Ahhoz, hogy 2023 dec. 31-ig üzemeltetési engedély legyen itt is el kell indítani a tervező kiválasztását legkésőbb 2022. júniusban (tervező kiválasztása, kivitelező kiválasztása). Figyelembe véve, hogy az útépítéssel együtt fog megvalósulni a közművezeték célszerű úgy kialakítani az út területeket, hogy a burkolt felület érintése nélkül, ún közműsáv legyen meghagyva ezen közművek elhelyezésére az út területeken belül.

Költség: **összesen 280,- MFt**

Elektromos ellátás: az E.on-nal megkötött Hálózati csatlakozási szerződés szerint 4 MW teljesítmény, 22 kV-os hálózat kiépítését 2023.09.30. napjáig építi meg az E.on, ennek **168,80,- MFt** költségét kifizetve.

Az 1 MW teljesítmény 22 kV-os hálózat kiépítését 2022.10.31. napjáig építi meg az E.on, ennek **20,80,- MFt** költségét kifizettük.

A kiépítéssel együtt a pontos műszaki paraméterek ismeretében a kifeszültségű hálózat kiépítése is megrendelhető.

Az ingatlan tulajdonosok a teljesítmény igényük ismeretében tudják megrendelni az áramszolgáltatótól a hálózati csatlakozást, az egyelőre rendelkezésre álló 4 MW teljesítmény erejéig.

Csapadékvíz elvezetés: a VÍZIG adatközlése alapján későbbi időpontban pontosítható.

Egyebek: az új csomóponttól a 22 kV-os fogadóállomás és a Söptei foci pályája között cca. 150,0 m hosszú út építés is szükséges a D terület elérésére. Ennek becsült költsége útépítés, közvilágítás, csapadékvíz elvezetés, ezek tervezése engedélyezése **60,- MFt** összeget elérheti, az árak változása miatt meg is haladhatja.

Használati adatok

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott
- Üzemeltetés módja: telephely
- Parkolás: kialakított parkolóknál.
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival lehetséges

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk nem észlelhetők.

Hasznosítási javaslat

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ és FORGALMAZÓ KFT.

9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.

Tel, fax: +36-94/510-336 Mobil:+36-30.978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu

Az ingatlan funkcióváltás nélkül hasznosítható, fejlesztés után.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGRZÉSE

Jogi szempontok

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

Műszaki és egyéb szempontok

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

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

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

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

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

11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

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

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

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

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek:
1. jól fejleszhető 2. karbantartott	1. nincs
Lehetőségek:	Veszélyek:
1. további fejlesztés	Nem érzékeltünk veszélyt.

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

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

- ↑ Jól fejleszhető
- ↓ nincs

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely 02089/3 5, Ha				
	telek				
Szemle időpontja:	2023.0421				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely 02089/3 5, Ha	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Ipari	Ipari	ipari	Ipari
Telek (m ²)	56000	20 000	14000	3875	8494
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telek előtt
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		125 000 000	95 000 000	19 000 000	27 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		6 250	6 786	4 903	3 179
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,90	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		6 250	6 107	4 903	3 179
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció költerület miatt:		0,80	0,80	0,80	1,00
Korrekció a hasznosíthatóság/méret miatt:		0,90	0,95	0,95	1,00
Korrekció gazdasági környezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés/utak miatt:		0,80	0,80	0,80	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		3 600	3 713	2 981	3 179
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		3 368			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		3 368	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		188 622 259	Ft		

Telek fajlagos értéke:

A telekérték:

Eltérés kerekítésből adódhat.

Fejlesztés értéke3 368 Ft/m²

188 622 259 Ft

Közművek és utak fejlesztési értéke:

A bekért adatok alapján a beruházás értéke 1844 Ft/m²-1850 Ft/m² tehető. A jelentős drágulás miatt ez tovább is emelkedhet.

Összegzés:

Megnevezés	M2	Ft/m2	*csökkentés	Ft/m2	érték
Telek nettó értéke:	56000	3 368,00 Ft		3 368,00 Ft	188 608 000,00 Ft
Közművesítés értéke	56000	1 850,00 Ft	10,00%	1 665,00 Ft	93 240 000,00 Ft
Összesen	56000	5 218,00 Ft		5 033,00 Ft	281 848 000,00 Ft

*A terület fejlesztésének határideje 2024. december 31 így az értéket így érték csökkentéssel számoljuk.

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ és FORGALMAZÓ KFT.

9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.

Tel, fax: +36-94/510-336 Mobil:+36-30.978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu

Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:

Ingotlan megnevezése:	9700 Szombathely 02089/3 4 Ha telek				
Szemle időpontja:	2023.0421				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	9700 Szombathely 02089/3 4 Ha	telkek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Ipari	Ipari	ipari	Ipari
Telek (m ²)	40000	20 000	14000	3875	8494
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telek előtt
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		125 000 000	95 000 000	19 000 000	27 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		6 250	6 786	4 903	3 179
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,90	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		6 250	6 107	4 903	3 179
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrektíó az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó költerület miatt:		0,80	0,80	0,80	1,00
Korrektíó a hasznosíthatóság/méret miatt:		0,90	0,95	0,95	1,00
Korrektíó gazdasági környezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektíó a közművesítés/utak miatt:		0,80	0,80	0,80	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		3 600	3 713	2 981	3 179
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		3 368			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		3 368	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		134 730 185	Ft		

Telek fajlagos értéke:

A telekérték:

Eltérés kerekítésből adódhat.

Fejlesztés értéke3 368 Ft/m²

134 730 185 Ft

Közművek és utak fejlesztési értéke:

A bekért adatok alapján a beruházás értéke 1844 Ft/m²-1850 Ft/m² tehető. A jelentős drágulás miatt ez tovább is emelkedhet.

Összegzés:

Megnevezés	M2	Ft/m2	*csökkentés	Ft/m2	érték
Telek nettó értéke:	40000	3 368,00 Ft		3 368,00 Ft	134 720 000,00 Ft
Közművesítési értéke	40000	1 850,00 Ft	10,00%	1 665,00 Ft	66 600 000,00 Ft
Összesen	40000	5 218,00 Ft		5 033,00 Ft	201 320 000,00 Ft

*A terület fejlesztésének határideje 2024. december 31 így az értéket így érték csökkentéssel számoljuk.

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ és FORGALMAZÓ KFT.

9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.

Tel, fax: +36-94/510-336 Mobil:+36-30.978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

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

**9700 SZOMBATHELY, HRSZ.: 02089/3 56000 M2 TERÜLET
NETTÓ ÉRTÉKE**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás		281 848 000	100%	281 848 000
Egyeztetett érték:					281 848 000
Egyeztetett érték kerekítve:					281 848 000

FT/M2

Érték megállapítás módja		Megállapított telek érték Ft/m2	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás	5 033	100%	5 033
Egyeztetett érték:				5 033
Egyeztetett érték kerekítve:				5 000

**9700 SZOMBATHELY, HRSZ.: 02089/3 56000 M2 TERÜLET
NETTÓ ÉRTÉKE**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás		201 320 000	100%	201 320 000
Egyeztetett érték:					201 320 000
Egyeztetett érték kerekítve:					201 320 000

FT/M2

Érték megállapítás módja		Megállapított telek érték Ft/m2	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás	5 033	100%	5 033
Egyeztetett érték:				5 033
Egyeztetett érték kerekítve:				5 000

HECKENAST INGTLANKÖZVETÍTŐ és FORGALMAZÓ KFT.

9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.

Tel, fax: +36-94/510-336 Mobil:+36-30.978-6823 E-mail: heckenast@heckenastingatlan.hu

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 02089/3 56 000 m2 Nettó vagyon Értéke:

281 848 000 Ft,

Azaz Kétszáznyolcvanegymillió-nyolcszáznegyvennyolcezer forint

Az ingatlanvagyon 02089/3 56 000m2 Nettó Ft/m2 Értéke:

5033 Ft,

Azaz Ötezer harminchárom forint

Az ingatlanvagyon 02089/3 40 000 m2 Nettó vagyon Értéke:

281 848 000 Ft,

Azaz Kétszáznyolcvanegymillió-nyolcszáznegyvennyolcezer forint

Az ingatlanvagyon 02089/3 40 000m2 Nettó Ft/m2 Értéke:

5033 Ft,

Azaz Ötezer harminchárom forint

14. ÖSSZEFOGLALÁS

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

A 9700 Szombathely, Hrsz: 02089/3 56 000m²ingatlan értéke kereken nettó:

Mindösszesen nettó:

**281 848 000 Ft,
Azaz Kétszáznyolcvanegymillió-
nyolcszáznegyvennyolcezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

Mindösszesen nettó Ft/m² :

**5000 Ft,
Azaz Ötezer
forint +áfa
forgalmi értéket képvisel.**

15. ÖSSZEFOGLALÁS

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

A 9700 Szombathely, Hrsz: 02089/3 40 000m²ingatlan értéke kereken nettó:

Mindösszesen nettó:

**201 320 000 Ft,
Azaz Kétszázegymillió-háromszázhuszezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

Mindösszesen nettó Ft/m² :

**5000 Ft,
Azaz Ötezer
forint +áfa
forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ügyvezető

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2023.04.21

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

Készült: 1 eredeti példányban