



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti  
5180 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti 5180 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam **ÖSSZE:**

### A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az értékét a költség alapú módszer és a maradványérték számítás súlyozása alapján állapítjuk meg.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	0 Ft	50%
Hozam alapú módszer (CF)	0 Ft	0%
Költség alapú módszer	25 200 000 Ft	50%
Maradványérték (4 lakás*6.000.000,-Ft telekhányad) - bontási költség (20.000.000,-Ft)	20 000 000 Ft	50%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**22 600 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként **9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti 5180 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken**

**22.600.000,-Ft-ban,**

**Azaz huszonkétfélmillió hatszázezer forintban**

javasolom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában egyik albetét (lakás) sem alkalmas. Az épület tetőhéjalását a kapuzsin feletti részen elkezdtek bontani, az épület közös részei is erősen felújításra szorulnak, így az albetétek/lakások külön értékesítése nem célszerű. Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis. (falak vizesek) Célszerű hasznosítása az épület visszabontásával, új lakóegységek építése.**

**Az ingatlan végső értékének meghatározása során a piaci és egy tervezett projekt egyszerűsített maradvány érték súlyozását alkalmaztuk. A maradványérték kalkuláció a létre jövő 4 lakó egység 6.000.000,-Ft/lakás-os telekhányad értékéből levonjuk a kalkulált (cca 4 M Ft-os) bontási költséget**

Szombathely, 2023. 05. 08.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 49.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004

Szunyog András  
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő  
3/23/2007 OKJ 54 3439 02  
MV-Ép/B/18-10245  
mérnök kamara: 18-10245



**9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti 5180 hrsz-ú ingatlan értékbecslése**

3

Telek összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	Szhely Körmendi út 14	9700 Szombathely Lendvai Ernő u	9700 Szombathely Írótkő u 4	9700 Szombathely Matók Leó u	9700 Szombathely Farkas Károly u	Szombathely 16294hrs
jellemzés	.	Lke besorolású	Lakó besorolású 50%	lakó	lakó	lakó
terület	653 m <sup>2</sup>	1 851 m <sup>2</sup>	21 166 m <sup>2</sup>	1 033 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	<a href="https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/32677079">https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/32677079</a>	<a href="https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/32060641">https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/32060641</a>	<a href="https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33271260">https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33271260</a>	<a href="https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33244051">https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33244051</a>	<a href="https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33329755">https://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoo/vezeti-telek/33329755</a>
ár	-	42 000 000 Ft	495 000 000 Ft	51 650 000 Ft	16 900 000 Ft	18 900 000 Ft
fajl. érték	-	22 690 Ft/m <sup>2</sup>	23 387 Ft/m <sup>2</sup>	50 000 Ft/m <sup>2</sup>	35 208 Ft/m <sup>2</sup>	27 917 Ft/m <sup>2</sup>
korr.	-	-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	20 421 Ft/m <sup>2</sup>	21 048 Ft/m <sup>2</sup>	42 500 Ft/m <sup>2</sup>	31 688 Ft/m <sup>2</sup>	25 126 Ft/m <sup>2</sup>

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
elhelyezkedése/külterület	10%		10%		10%		10%		10%	
alak, alapterülete	10%		15%		5%		-5%	o	0%	
közművek	10%		15%		0%		10%		10%	
beépíthetőség	0%		0%		0%		0%		0%	
összesen		30%		40%		15%		15%		20%
korrigált fajlagos érték		26 548 Ft/m <sup>2</sup>		29 467 Ft/m <sup>2</sup>		48 875 Ft/m <sup>2</sup>		36 441 Ft/m <sup>2</sup>		30 151 Ft/m <sup>2</sup>
korrigált fajl. értékek átlaga						34 296 Ft/m <sup>2</sup>				

Megjegyzés Az értékelt ingatlan Szombathely közigazgatási határán található, az összehasonlító adatok a megyeszékhelyről származóújonnan kialakított ipari parkból.

**Telek értéke**

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

**22 400 000 Ft**

**A felépítmények értékének megállapítása**

1-es épület	szint	nettó terület (m <sup>2</sup> )	fajlagos pótlási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti módosító tényező	avult érték (Ft)
	lakás	33,00 m <sup>2</sup>	350 000	11 550 000	90%	30%	0%	10%	727 650
	lakás	22,00 m <sup>2</sup>	350 000	7 700 000	90%	30%	0%	10%	485 100
	lakás	43,00 m <sup>2</sup>	350 000	15 050 000	90%	30%	0%	10%	948 150
	lakás	28,00 m <sup>2</sup>	350 000	9 800 000	90%	30%	0%	0%	686 000
	<b>összesen</b>	<b>126,0</b>		<b>44 100 000</b>					<b>2 846 900</b>

**A felépítmények értéke**

A felépítmények értéke összesen:

**2 846 900 Ft**

**Megállapított érték**

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

**25 200 000 Ft**

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti 5180 helyrajzi számú** lakás meg-lakóház, udvar, gazdasági épület nevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

**A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasz-nálni.**

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08.-án** tartottuk a tulajdonossal közösen.

### Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29. ) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associati-ons) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés kereté-ben az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szüksé-ges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a va-gyontárgy 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.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

## Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

### **A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmelen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;



- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **A hozamszámításon alapuló értékelés**

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

### **A költségalapú értékelés**

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznosága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

## Kiindulási adatok és információk

### Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám:	<b>5180 helyrajzi szám</b>
Cím:	<b>9700 Szombathely, Körmendi út 14. szám alatti</b>
Megnevezés:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	653 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalVVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.  
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/26167/2023

2023.04.14

Szektor: 53

**SZOMBATHELY****Belterület 5180 helyrajzi szám**

9700 SZOMBATHELY Körmendi út 14.

**I R É S Z**

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

653

0.00

**II R É S Z**

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/9/1998.04.23

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**

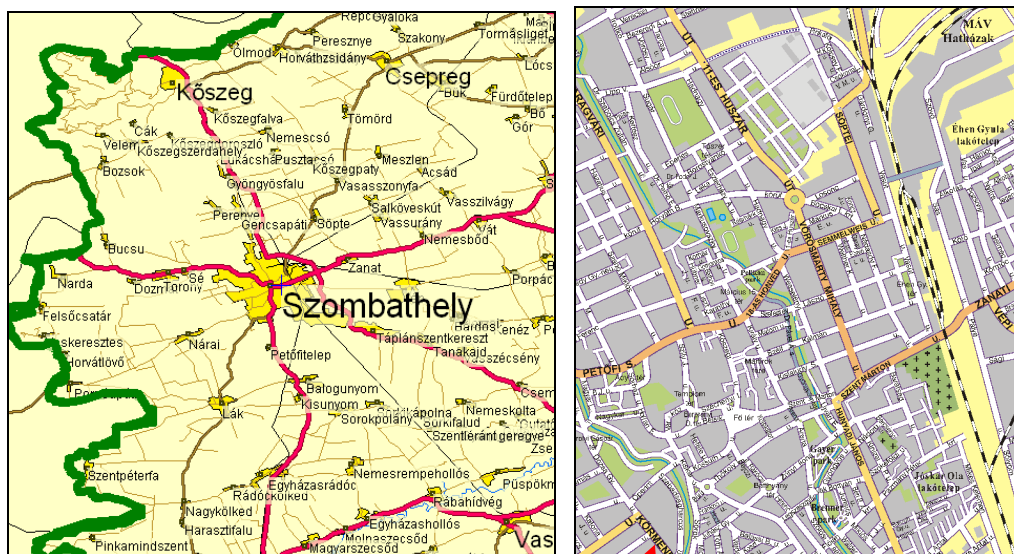
## Az ingatlan helyszíni adatai

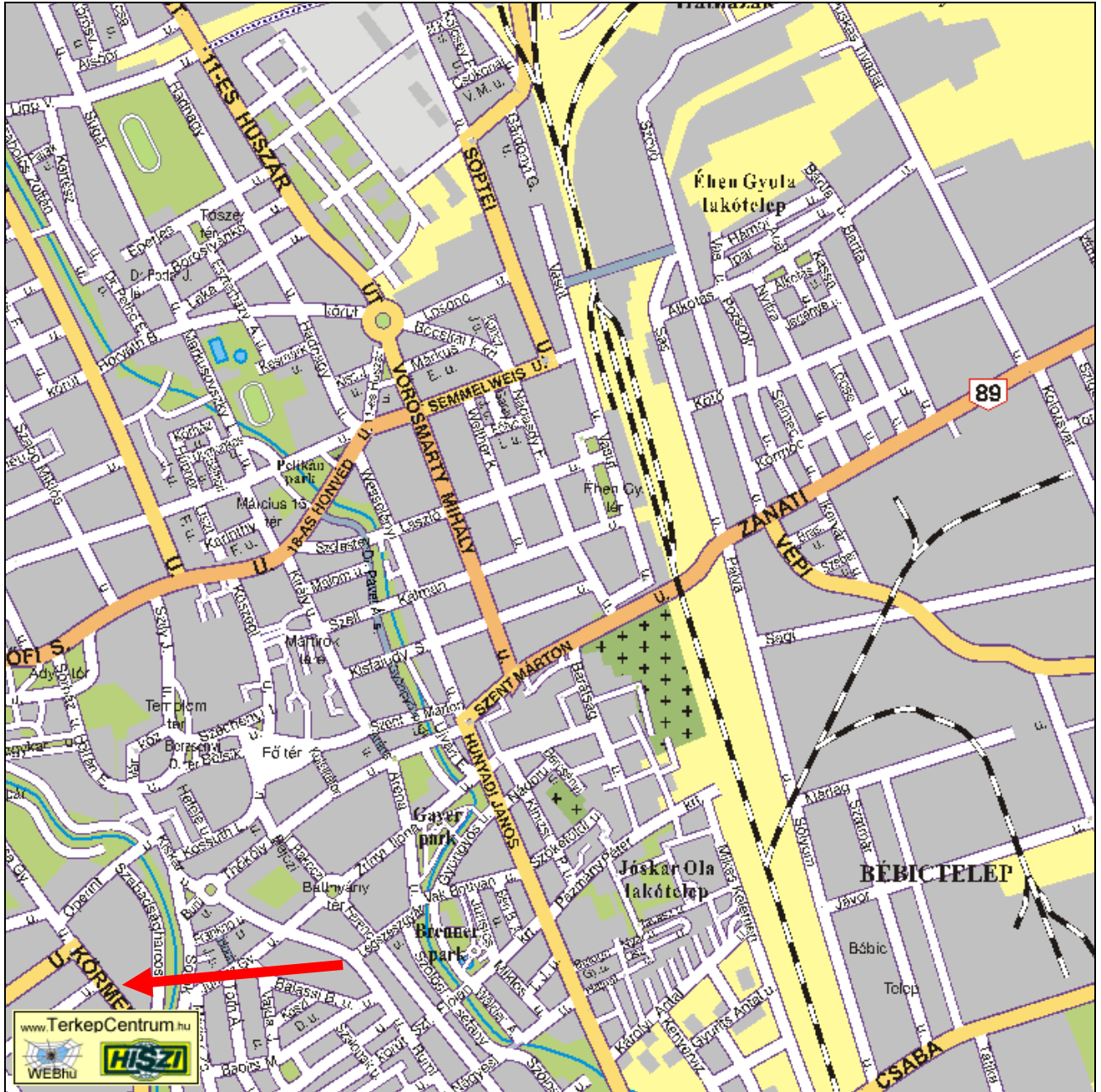
### ***A település elhelyezkedése***

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.

### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban található, A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 5 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.













Közműellátottság:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása a város közműhálózat rendszeréről kiépített.

Szennyvízelvezetés

A keletkező szennyvizek a csatornaközműbe jutnak.

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Szombathely, 2023. 05. 08.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. út. 45.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András  
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő  
3/23/2007 OKJ 54 3439 02  
MV-Ép/B/18-10245  
mérnök kamara: 18-10245





VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/26167/2023

2023.04.14

Szektor: 53

**SZOMBATHELY****Belterület 5180 helyrajzi szám**

9700 SZOMBATHELY Körmenői út 14.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

653

0.00

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/9/1998.04.23

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**



















