



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLANOK CÍME:
9700 SZOMBATHELY
HRSZ.:0999
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KIVETT GAZDASÁGI ÉPÜLET UDVAR



SZOMBATHELY, 2026. MÁJUS 19.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	kivett gazdasági épület udvar	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	-	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	0999	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	tulajdon	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	4202	m ²
Tulajdoni. hányad területe:	4202	m ²
Felépítmény lakótér alapterülete összesen:	-	m ²
Közmű-ellátottság:	Közművek az utcában épület víz villany	
Jelenlegi funkció:	Zeli major	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés	
Értékelés dátuma:	2026.május 19.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányszata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Hrsz:0999 tulajdoni hányad:1/1
ingatlanok kerekén:**

Mindösszesen:

10 695 000 Ft.

**Azaz Tízmillió-hatszázkilencvenötezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2026. február 19.

.....
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:0999 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

melléklet szerint

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely Hrsz.: 0999 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 mezőgazdasági területként van hasznosítva.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2026.05.19-én** a tárgyi ingatlanokon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlanok környezetét, továbbá az ingatlanok állapotát, és fényképeket készítettünk.

Adatszolgáltatás

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

7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐIK

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

1/1

Általános leírása

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

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

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

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

Demográfiai adatok:

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

Ország: Magyarország, Régió: Nyugat-Dunántúl, Megye: Vas, Kistérség: Szombathelyi
Rang: megyeszékhely

Megyei jogú város, Polgármester Dr. Nemény András

Irányítószám 9700 Körzethívószám 94

Népesség Teljes népesség 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km².

Közművesítettségük: részleges

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

A telkek leírása

Telekméret	4202 m ²
A telkek alakja:	szabályos
Domborzat:	sík
Növényzet:	fák, bokrok, fű
Beépítettség:	Kerti tároló
Kerítés:	nincs
Közművek:	részleges

Telkek előtti út: föld út

Állapot jellemzők	
Műszaki állapot	normál
Megfelelőség, összbnyomás:	megfelelő
Funkció	kert

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: utcán
- Ivóvízellátás: utcán
- Földgázellátás: utcán
- Csatorna: utcán

Közlekedés:

Az ingatlan gyalogosan megközelíthető.

Alapfokú ellátás:

A szomszédos területen megfelelő.

Használati adatok az összbnyomásra vonatkozóan:

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott/vegyes
- Üzemeltetés módja: használaton kívül
- Parkolás: nincs kialakítva
- Szemétszállítás: nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gyalogosan lehetséges

Környezeti károk

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

Hasznosítási javaslat

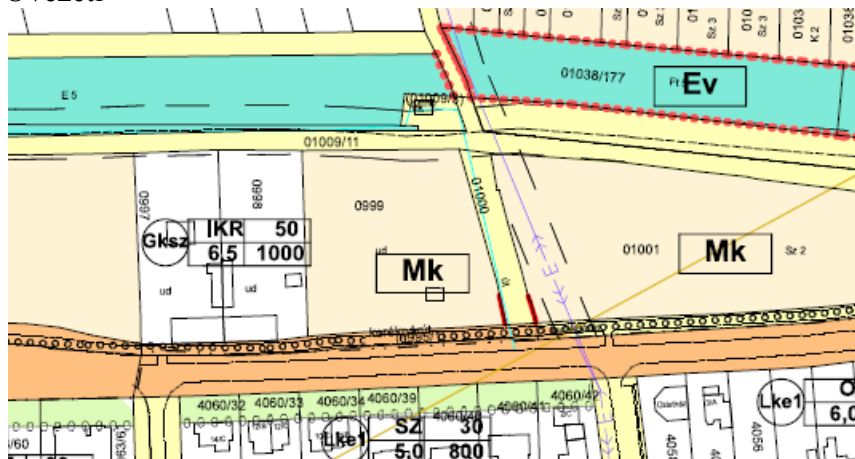
A vizsgált terület telekként hasznosítható, akár önállóan a hatályos építési szabályozás szerint Mk övezet.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

➤ Övezeti

besorolás:



Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: részleges
- Elhelyezkedés: gyalogosan és gépkocsival megközelíthetőek
- Környezetszennyezés: átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A piacon megnövekedett kereslet volt tapasztalható az elmúlt években, de ez kicsit csökkeni, látszik. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése övezeti besorolásánál fogva Mk területként hasznosítható. 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 értékmeghatározás

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 ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.
- Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely 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 1. elhelyezkedés	Gyengeségek 1. gazdasági környezet
Lehetőség 1. telekként	Veszély. 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 gyengeségekre.

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

↑ elhelyezkedés

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

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

A piaci összehasonlításra 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 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 0999				
	telek				
Szemle időpontja:	2025.02.20				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
	9700 Szombathely 0999	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m ²)	4202	2 636	2800	2121	1221
Panoráma, közművek		nincs	nincs	nincs	nincs
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		4 000 000	8 800 000	5 500 000	3 574 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		1 517	3 143	2 593	2 927
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		1 517	3 143	2 593	2 927
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrektció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektció költségtérlet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektció a hasznosíthatóság/méret miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektció gazdasági környezet miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektció a közművesítés/utak miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		1 517	3 143	2 593	2 927
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		2 545			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		2 545	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		10 694 650	Ft		

Telek fajlagos értéke:

2 545 Ft/m²

A telekérték:

10 694 450 Ft

A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
1	Piaci összehasonlítás	10 694 650	100%	10 694 650
Egyeztetett érték:				10 694 650
Egyeztetett érték kerekítve:				10 695 000

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
10 694 650 Ft.
azaz Tízmillió-hatszázkilencvennégyezer-hatszázötven
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: 0999 tulajdoni hányad:1/1 ingatlan
értéke kerekén:**

Mindösszesen:

10 695 000 Ft.

**Azaz Tízmillió-hatszázkilencvenötezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2026. május 19.

.....
(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