



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, MALOM U. 7. FSZ. 2
6877/1/A/1
68/116 TULAJDONI HÁNYADA

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
LAKÁS



SZOMBATHELY, 2025. JÚNIUS 09.

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZOK
- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
- FOTODOKUMENTÁCIÓ
- VÁROSTÉRKÉP

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	lakás	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Malom u. 7. fsz. 2.	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	6877/1/A/1	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	1/1	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Ingatlan területe:	116	m ²
Vizsgált terület	68	m ²
Felépítmény Lakó épület alapterülete összesen:	68	m ²
Közmű-ellátottság:	víz, villany, csatorna,gáz	
Jelenlegi funkció:	lakó ingatlan tulajdonrésze	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító és újraelőállítási költségen alapuló értékképzés	
Értékelés dátuma:	2025.06.09.	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

**A 9700 Szombathely, Malom u. 7. fsz. 2.
Hrsz: 6877/1/A/1 értéke kereken**

Mindösszesen:

23 402 000 Ft.

**Azaz Huszonhárommillió-négyszázkétezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2025. június 09.

Divós Katalin
Sz:52-341-03-0001-54-01

Heckenast István
Ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kosuth L. u. 1-3.) (a továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Malom u. 7. fsz. 2. ami a 6877/1/A/1 hrsz-ú ingatlan 68/116 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlanvagyon 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 Szombathely Malom u. 7. fsz. 2. ami a 6877/1/A/1 hrsz-ú ingatlan 68/116 tulajdoni hányadának egy része az érvényes a telekmegosztás folyamatban van, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlant jelenleg nem hasznosítják, állapota nem is teszi lehetővé. További hasznosíthatósága csak felújítás után lehetséges.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

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 Szombathely Megyei Jogú Város.

Hatósági szabályozás

Kormányrendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével az értékbecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:

Hrsz.: 6877/1/A/1

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város

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, családiházak 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.

Polgármester Dr. Nemény András

Irányítószám 9700

Körzethívószám 94

Teljes népesség 78 025 fő (2017. jan. 1.)

Népsűrűség 799,72 fő/km²

Általános leírás

A megközelíthetőség szilárd útburkolatú úton lehetséges.

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	2. számú lakás
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	lakás
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	1
Építési mód	tégla
Elrendezés	szabálytalan
Szerkezet	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	-
Tető	cserép tető
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	fa
Padló- és falburkolatok	hajópadló
Gépészet	
Fűtés	jelenleg nincs
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	van
Gáz	van
Szellőzés, légtechnika	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	nincs
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	világítás
Érintésvédelem	van

Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1930~
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	felújítandó
Megfelelőség, összbemérés:	felújítandó

Lakó épület:**Épület összesen: 68 m²****Felépítmény műszaki leírása:**

Építés ideje: 1930
Felújítás, átalakítás: nem történt
Szintek száma: 1

Tartószerkezetek:

Az épület hagyományos téglafalazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt tartófalakon alapozási hibákra utaló statikai probléma jele nem látható.
A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibák a lábazatnál észrevehetőek.

Szakiipari szerkezetek:

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók faszerkezetűek.

Épületgépészet:

Elektromos hálózat működnek.

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: van
- Érintésvédelem: nincs
- Ivóvízellátás: van
- Földgázellátás: van
- Csatorna: van
- Gyengeáramú rendszerek: nincs

Használati adatok

- Jelenlegi karbantartás állapota leírás szerint
- Üzemeltetés módja: üzemén kívül
- Parkolás: utcán
- Szemétszállítás: van
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők.

Hasznosítási javaslat

Az ingatlant felújítás összkomfortossá tétel után hasznosítható.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Az ingatlanok tulajdonjogok
- Hatályos helyi szabályozási terv van
- Övezeti besorolás: lásd előbb
- Használati megosztás és megállapodás nincs
- A vizsgált ingatlan korlátozottan forgalomképes

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: részleges
- Elhelyezkedésük: családi házas környezet
- Az ingatlan fejleszthető.
- Környezetszennyezés: speciális

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A vizsgált ingatlan felújítandó. A vizsgált ingatlan tulajdoni hányad.

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 értékmeghatározás
- Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás

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 ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.

- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken 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 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. elhelyezkedés	1. állapot
Lehetőségek:	Veszélyek:
1. további fejlesztés	Nem érzékeltünk veszélyt.

keztetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítetünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

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

- ↑ Jól megközelíthető
- ↑ Jó infrastruktúra
- ↓ állapot

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Piaci összehasonlításra 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 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.

A piaci összehasonlításnál telek nélküli felépítményeket vizsgáltunk, így a telek értékét a végső számításnál hozzá adjuk.

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.

Lakás:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Malom u. 7 fsz. 2					
		lakás					
Szemle időpontja:		2025.06.09					
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN							
Cím/Irányítószám		Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
		9700 Szombathely Malom u. 7 fsz. 2	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)		68	125	111	163	93	93
Kínálati ár (Ft)			53 000 000	45 000 000	76 000 000	63 000 000	55 000 000
Adatforrás			Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:			424 000	405 405	466 258	677 419	591 398
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár			424 000	405 405	466 258	677 419	591 398
Telek méret							
Korrekcio az ingatlan kora miatt		elhelyezkedés extrák	0,90	0,90	1,00	0,80	0,90
Korrekcio állapota miatt			0,80	0,80	0,85	0,80	0,85
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák miatt			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekcio hasznosíthatóság generáció			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Közművek miatti korrekció:			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2			274 752	262 703	356 687	390 194	407 177
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)				338 303			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE							
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		338 303	Ft/m2				
Beépített szintterület:		68	m2				
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		23 004 574	Ft				

Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:
23 004 574 Ft.

B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

$$\text{INGATLANÉRTÉK} = (\text{BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG} - \text{AVULÁSOK}) + \text{TELEKFORGALMI ÉRTÉKE}$$

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magában foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értécsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

Telek használati értékének meghatározása az újra-előállítási érték megállapításához – piaci összehasonlító adatok alapján

A 25/1997 (VIII.1) PM rendelet szerint a költségalapú módszer számításánál a felépítményhez tartozó földterület értékét az ingatlan/telek üres állapotában történő értékelésével lehet megállapítani: piaci összehasonlító adatok elemzésével.

A telek számítását külön nem vettük figyelembe mert hasonló ingatlanokat vizsgálunk.

Épületek újraelőállítási költsége

Lakó épület

Építés éve:	1930										
Értékelés éve:	2025										
Jellemző gazdaságos élettartam:	130 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve	
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	e Ft/m2	Ft	%	%	e Ft	
Felépítmény											
lakás	1950	75	1930	75	68	1 000 000	68 000 000	58%	65%	23 800 000	
Bontás					0	0	0	0%		0	
MINDÖSSZESEN	Nettó felépítményérték				eFt					23 800 000	
	Nettó telek				eFt						
	Összesen:				eFt					23 800 000	

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

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

9700 SZOMBATHELY, MALOM U. 7 FSZ. 2
HRSZ.: 6877/1/A/1

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Költség megközelítés	23 800 000		50%	11 900 000
II.	Piaci összehasonlítás	23 004 574		50%	11 502 287
Egyeztetett érték:					23 402 287
Egyeztetett érték kerekítve:					23 402 000

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 – *a két alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke
23 402 287 Ft.
azaz Huszonhárommillió-négyezézer-kettőszáznyolcvanhét forint

ÖSSZEFOGLALÁS

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

A 9700 Szombathely, Malom u. 7. fsz.2.

Hrsz: 6877/1/A/1 értéke kerekén

Mindösszesen:

23 402 000 Ft.

**Azaz Huszonhárommillió-négyszázkétezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2025.06.09.

.....
Divós Katalin

.....
Heckenast István

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





