

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***

***A***

**9700 SZOMBATHELY, SEMMELWEIS I. U. 16. I. EM. 5. SZ.  
ALATTI**

***„LAKÁS” MEGNEVEZÉSŰ***

***INGATLANRÓL***

***HRSZ: 6964/A/5***

*SZOVA ZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály*  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680  
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963  
E-mail: varga.imre@szova.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

*Az ingatlan megnevezése:* lakás  
*Település (város, kerület):* Szombathely  
*Utca, házszám:* Semmelweis u. 16. I. em. 5.  
*Irányítószám:* 9700  
*Hrsz.:* 6964/A/5

**TULAJDONVISZONYOK**

*Tulajdonos neve:* Szombathely Megyei Jogú Város  
Önkormányzata  
*Tulajdoni hányad:* 1/1  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* forgalomképes  
*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

<i>Telek területe összesen:</i>	osztatlan köz.	m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	115	m <sup>2</sup>
<i>Bérbe adható összes területek:</i>	115	m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Víz, villany, csatorna, gáz,	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	lakás	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

**ÉRTÉKELÉS**

*Értékelés célja:* Forgalmi érték meghatározása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci módszer  
*Értékelés fordulónapja:* 2018. 10. 02.

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

*Bruttó forgalmi érték:* 17 000 000,- Ft. azaz Tizenhétmillió forint

Jelen vagyoneértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.


Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2018. 10. 02.

Készítette:

  
Varga Imre  
Ingatlan értékbecslő  
35/27/1998.  
EUFIM 2004/88.

  
SZOVA ZRT.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-18

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala** (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.** (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 6964/A/5 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Semmelweis u. 16. I. em. 5. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### **Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:**

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

### 1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

### 1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő - élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költség alapú forgalmi értéke.

### 1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le

## **2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2018. 10. 02.**

## 2.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap  
Megrendelő  
Alaprajz

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2017.03.20.

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 6964/A/5
Megnevezése	: lakás
Terület	: 115 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
III.oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgalom, egyéb	: nincs

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely Magyarország nyugati határa mellett, az Alpok lábánál, Budapesttől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 80 000 fő lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató üzemek működnek, amelyek a vonzáskörzetben élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. A közeli határátkelők – Bucusu, Kőszeg, Rábafüzes – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz vezető közutak a város határában találkoznak. Az áru és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal ill. az ausztriai Graz városával.

Az ingatlan a megyeszékhely belvárosa és a vasútállomás közti területen a Semmelweis és a Welther K. utcák találkozásánál helyezkedik el. A terület infrastrukturálisan jól ellátott.

#### Ingatlan közművesítettsége:

Elektromos energiaellátása: ÉDÁSZ hálózatról biztosított  
ivóvíz hálózata: városi hálózatról  
szennyvízelvezetés: városi hálózatról  
földgázcsatlakozás: van,  
tűzi víz vezeték: nincs

távközlési hálózat: épületbe bevezetve  
fűtés: gázkonvektor, cserépkályha

Az épületek ismertetése:

A társasház 1930-as években épül, téglafalazattal. Jelentősebb felújítás nem történt. Az épület általános állapota közepesnek mondható. Az épület észak-keleti sarkán a két szinten függőleges irányban erőteljes repedés látható. A repedés lakáson belül is jól kivehető.

Az értékelt ingatlan az épület első emeletén található. A lakás három szobás nagy közlekedővel, rosszul hasznosítható terekkel. A szobák a Semmelweis utcára, a konyha a belső udvarra, függőfolyosóra néz. Belül teljes felújítást igényel.

A felújítás során cserélni kell a burkolatokat. A burkolat cserével egy időben szükséges új szaniterek beépítése. Új víz és villamos hálózat kiépítése szerelvényekkel. Gázkészülékek cseréje. A homlokzati nyílászárók elhasználódtak, elkorhadtak, cseréjük időszerű. Teljes festés, mázolás.

*A szemle időpontjában, az épületen felújítási munkák folytak, a homlokzat hőszigetelése történik.*

Helyiség	Alapterület m <sup>2</sup>	burkolat
Előszoba	12,79	PVC
Konyha	12,21	PVC
Kamra	6,4	PVC
Szoba	24,93	Parketta
Szoba	22,1	Parketta
Szoba	26,06	Parketta
fürdő	6,23	PVC
wc	1,92	PVC
kamra	2,2	PVC
Összesen:	115,38	
<b>Kerekítve:</b>	<b>115,00</b>	

Beépítési mód: zárt sorú

Alapozás: sávalapozás

Függőleges teherhordó szerkezetek: téglafal

Födém szerkezete: poroszsüveg boltozat

Belső válaszfalak: falazott

Tető szerkezete: magas tető

Tető fedés: cserép

Belső burkolatok: PVC, parketta

Belső felületképzések: festés, vizes helyiségekben csempe

Nyílászáró szerkezetek: hagyományos üvegezésű fa ablakok, ajtók vésettek

Homlokzatképzés: sima vakolat, festés

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez

Az épület vízellátása: közmű hálózatról

Használati melegvíz: gázbojler

Szennyvízelvezetés: közmű hálózatba kötve  
Fűtési mód: gázkonvektor  
Elektromos energiaellátás: városi hálózatról,  
Egyéb: nincs

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1 Értékmeghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi érték a piaci módszerrel határozta meg.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Azt feltételezzük, hogy a kialakítandó ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2018. október 02. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

### 4.4 Ingatlanpiaci tendenciák

Az ingatlan Szombathely belvárosában áll. Jelenleg nem lakják. A hasonló, átlagosnál nagyobb alapterületű ingatlanok iránti kereslet mérsékelte.

### 4.5 Értékmeghatározás:

#### Piaci alapú érték meghatározás:

Az alkalmazott módszerek eredményeként a 6964/A/5 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 16. I. em. 5. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve:

**17 000 000,- Ft.**



azaz Tizenhétmillió forint.

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6964/A/5 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 16. I. em. 5. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2018. 10. 02. fordulónapra érvényes tehermentes bruttó forgalmi értéke

**17 000 000,- Ft.**

azaz Tizenhétmillió forint -ban

határozom meg.

Szombathely, 2018. 10. 02.



Varga Imre  
értékbecslő  
Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.

MELLÉKLETEK :

- SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT
- TULAJDONI LAP
- ALAPRAJZ
- MEGRENDELŐ
- TÉRKÉP
- FOTÓK