

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***

***A***

**9700 SZOMBATHELY, SZIGLIGETI EDE U. 1. SZ. ALATTI**

***„LAKÓHÁZ, UDVAR”***

***MEGNEVEZÉSŰ***

***INGATLANRÓL***

***HRSZ: 5177***

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

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

<p><i>Az ingatlan megnevezése:</i> <b>Lakóház, udvar</b>  <i>Település (város, kerület):</i> <b>9700 Szombathely</b>  <i>Utca, házszám:</i> <b>Szigligeti E. u. 1.</b>  <i>Irányítószám:</i> <b>9700</b>  <i>Hrszt.:</i> <b>5177</b></p>
--

**TULAJDONVISZONYOK**

<p><i>Tulajdonos neve:</i> Szombathely Megyei Jogú Város  Önkormányzata 830/1000, Tóth Józsefné  170/1000  <i>Tulajdoni hányad:</i> 1/1  <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> forgalomképes  <i>Értékelt érdekelttség:</i> tulajdonjog</p>
--

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

<p><i>Telek területe összesen:</i> 525 m<sup>2</sup>  <i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i> 188 m<sup>2</sup>  <i>Bérbe adható összes területek:</i> 188 m<sup>2</sup>  <i>Közmű-ellátottság:</i> Víz, villany, csatorna, vezetékes gáz  <i>Jelenlegi funkció:</i> társasház  <i>Megrendelő megnevezése:</i> Szombathely Megyei Jogú Város  Önkormányzata</p>
---

**ÉRTÉKELÉS**

<p><i>Értékelés célja:</i> Forgalmi érték meghatározása  <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci módszer  <i>Értékelés fordulónapja:</i> 2019. 10. 28.</p>
---

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

<p><i>Az ingatlan bruttó forgalmi értéke:</i> <b>21 600 000,-Ft azaz</b>  <b>huszonegymillió-hatszázezer forint</b></p>
<p><i>Az Önkormányzat tulajdonrészének bruttó forgalmi érték:</i> <b>18 760 000,- Ft. azaz</b>  <b>tizennyolcmillió-hétszázhatvanezer forint</b></p>

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

Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az érkeelés 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.

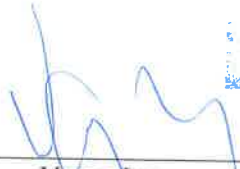
Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

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, 2019. 10. 28.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (11)  
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-18

Készítette:

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

  
SZOVA ZRT.

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

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 5177 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Szigligeti E. u. 1. sz. szám alatti társasházi ingatlan értékelésével.

*Az ingatlanértékelés célja: az épületben lévő lakások együttes forgalmi értékének megállapítása.*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az értékebecslés 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 értékebecslésünk 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 újrahaznosítható 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 költségalapú 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 (tisztá 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: 2019. 06. 05.**

## 2.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap  
Megrendelő  
Alapító okirat  
Alaprajz

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2019.06.04.

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 5177
Megnevezése	: lakóház, udvar
Terület	: 525 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyezten	: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata, Tóth Józsefné
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, Budapeستől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 79 000 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 belvárosától nyugatra, a Körmen di út és a Szigligeti utca találkozásánál elhelyezkedő saroktelek. A terület infrastrukturálisan jól ellátott. Közvetlen környezetében családi házak, láthatók. A Körmen di úton, szemben a volt cipőgyár épülettömbje áll. A környék az utóbbi években kissé átalakult, egyre több épület felújítását végzik el. Az út és a járdák az elmúlt évben kaptak új burkolatot.

Ingatlan közművesítettsége:

Elektromos energiaellátása: ÉDÁSZ hálózatról biztosított  
 ivóvíz hálózata: városi hálózatról  
 szennyvízelvezetés: városi hálózatról  
 földgázcsatlakozás: épületbe bekötve, lakásokba nem  
 tűzi víz vezeték: nincs  
 távközlési hálózat: nincs  
 fűtés: egyedi kályha

Az épületek ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült, pince, földszint, padlástér, szintekkel. Az eltelt idő alatt felújítás nem történt. Az épület falszerkezetei vegyes falazatúak, téglá és vályog. A falszigetelés hibája (hiánya) következtében helyenként vizesek, a vakolat omlik. Az ereszcatorna rossz állapota miatt a leömlő csapadék a vályog falazatot kimosta. A kapuszín keleti oldalán állékonysági problémák miatt dúcolás készült. A tetőszerkezet és fedés rossz állapotú. A lakásokat bérlő váltáskor csak kisebb javításokat végeztek, de korszerűsítés, komfortosítás nem történt. A szobákban egyedi vaskályha, cserépkályha a konyhában asztali tűzhely került beépítésre. A padlóburkolatok parketta és mozaiklap, kerámialap.

A közös használatú wc-ék az udvari melléképületben kaptak helyet.

Felmérve az épület állapotát az elvégzendő munkákat, és a várható eredményt, elmondható, hogy a felújítás csak jelentős ráfordítással végezhető el, nem gazdaságos.

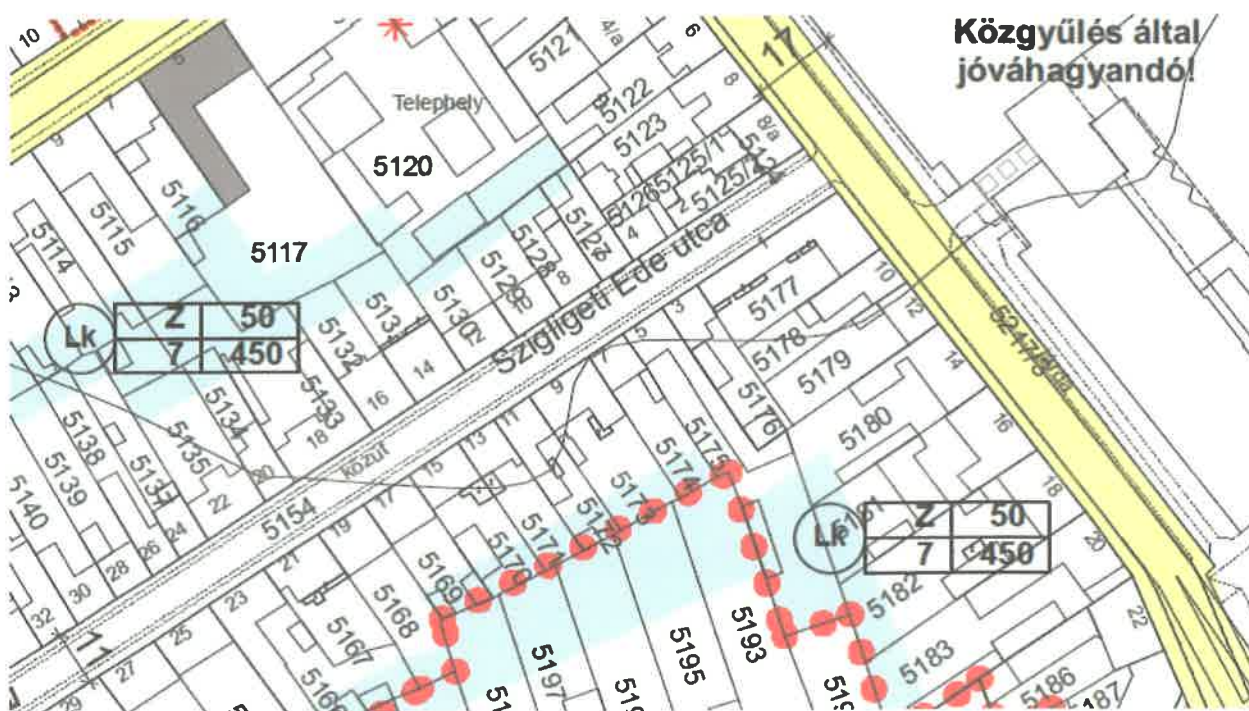
L.sz.	alapterület m <sup>2</sup>	komfortfokozat	helyiségek
Fsz.1.	52	komfortnélküli	2 szoba, konyha,
Fsz.2.	46	komfortnélküli	2 szoba, konyha,
Fsz. 3.	32	komfortnélküli	1 szoba, konyha, kamra,
Fsz.4.	29	komfortnélküli	1 szoba, konyha, kamra,
Fsz.5.	29	komfortnélküli	1 szoba, konyha, kamra,

Lakások összesített alapterülete. 188 m<sup>2</sup>      redukált terület 100%      188 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: zárt sorú  
 Alapozás: sávalapozás  
 Függőleges teherhordó szerkezetek: téglá  
 Födém szerkezete: fafödém  
 Belső válaszfalak: falazott  
 Tetőszerkezete: magas tető  
 Tetőfedés: cserép  
 Belső burkolatok: mozaiklap, parketta, hajópadló

Belső felületképzések: festés,  
Nyílászáró szerkezetek: hagyományos üvegezés, fa ablakok, ajtók Tip. Szerk.  
Homlokzatképzés: sima vakolat, festés  
Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez  
Az épület vízellátása: közmű hálózatról,  
Használati melegvíz: nincs  
Szennyvízelvezetés: közmű hálózatba kötve  
Fűtési mód: egyedi  
Elektromos energiaellátás: városi hálózatról,  
Egyéb: nincs

### Építési övezeti előírása:



- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- zártsorú beépítési mód
- 50% maximális beépítési lehetőség
- 7,0 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 450 m<sup>2</sup>
- szintterület sűrűség 1,5



**HÉSZ 6.§. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

(1) A kisvárosias lakóterület beépítési előírásaira az OTÉK 12.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(2) Lk jelű kialakult területen - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki építési terület – meglévő épület bővítése vagy új épületépítése esetén a kialakuló önálló rendeltetésű egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetésű egységek számát 5 új rendeltetésű egységgel haladhatja meg. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetésű egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetésű egységek számát 1 új rendeltetésű egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b./ hulladékártály tároló
- c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d./ kerti építmény
- e./ zászlótartó oszlop.

(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat. A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m<sup>2</sup> zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

**OTÉK 12.§ Kisvárosias lakóterület**

(1)36 A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)37 Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3)-(4)38

## 4.0 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 határoztam meg.

### 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

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

### 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2019. október 28. 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 belvárosának közelében áll. Jelenleg nem lakják. A hasonló alapterületű, komfortnélküli lakások iránt a kereslet mérsékelt. A környék ingatlan forgalma csekély. A megújult utca a kereslet élénkülését hozhatja magával.

### 4.5 Értékmeghatározás:

Piaci alapú értékmeghatározás:

értékforma	Érték (Ft)	súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
Piaci alapú	21 600 000	100 %	21 600 000
Hozam alapú	7 300 000	0 %	0
<b>Forgalmi érték:</b>			<b>21 600 000</b>

Az alkalmazott módszerek eredményeként az 5177 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Szigligeti E. u. 1. szám alatti társasházi ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve:

**21 600 000,- Ft. azaz**  
*huszonegymillió-hatszázezer forint.*

## 5. ÖSSZEFOGLALÁS


A 5177 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Szigligeti E. u. 1. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2019. 10. 28. fordulónapra érvényes tehermentes bruttó forgalmi értéke

**21 600 000,- Ft. azaz**  
*huszonegymillió-hatszázezer forint -ban*

határozom meg.

Szombathely, 2019. 10. 28.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (11)  
9700 Szombathely, Weltheim K. u. 4.  
Adószám: 13980335-2-12

  
Varga Imre  
értékbecslő  
Szombathelyi Vagyonhasznosító és  
Városgazdálkodási Zrt.