



Szombathely Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
Jogi és Képviselői Osztály

Melléklet(db):

2022.05.24.

Ikt.szám: 56006-68

Ea: SA

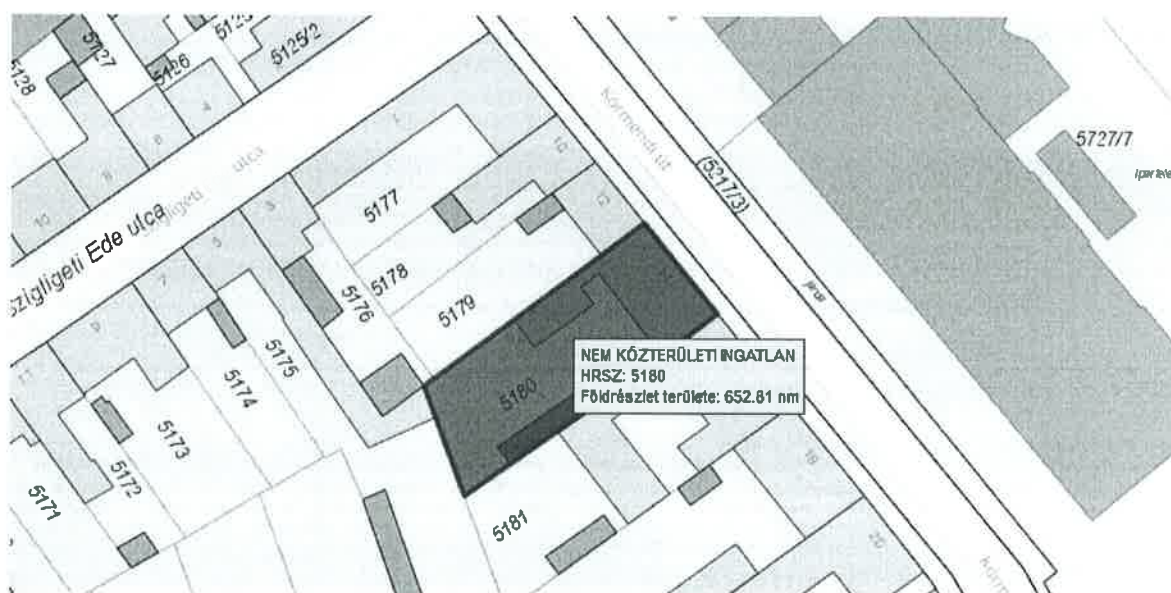
## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, KÖRMENDI U. 14.**  
**5180**

**1/1 TULAJDONI HÁNYADA**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**KIVETT LAKÓHÁZ UDVAR, GAZDASÁGI ÉPÜLET**



SZOMBATHELY, 2022. MÁJUS 18.

**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 ÉRTÉKESÍTÉSNÉL 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

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	Kivett lakóház udvar gazdasági épület
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Szombathely</b>
<i>Utca, házszám:</i>	<b>Körmendi u. 14.</b>
<i>Irányítószám:</i>	<b>9700</b>
<i>Hrsz.:</i>	<b>5180</b>
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata</b>
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>653 m<sup>2</sup></b>
<i>Telek tul. hányad területe:</i>	<b>653 m<sup>2</sup></b>
<i>Vizsgált terület</i>	<b>653 m<sup>2</sup></b>
<i>Felépítmény Lakó épület bruttó alapterülete összesen:</i>	<b>208 m<sup>2</sup></b>
<i>Felépítmény melléképületbruttó alapterülete összesen:</i>	<b>55 m<sup>2</sup></b>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	a lakóházat nem használják a garázsokat igen
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító és újraelőállítási költsé- gen alapuló értékbecslés
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022. május 18.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mányzata</b>

## **ÉRTÉKNYILATKOZAT**

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

**A 9700 Szombathely, Körmendi u. 14**

**Hrsz: 5180 értéke kereken**

**Mindösszesen:**

**20 320 000 Ft.**

**Azaz Húszmillió-háromszázhúszezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2022. május 18.

---

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, Körömdi u. 18. ami a 5180 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlanvagyon forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A rendelkezésünkre álló 2022. 04.20 szerinti adatok:  
Mellékletben csatoljuk.

Értékelt jog: tulajdonjog		Oldal: 1/1	
Szombathely Széll Kálmán u. 33.		Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat	
		Megrendelés száma: 30005/26173/2022	
		2022.04.20	
SZOMBATHELY		Szektor : 53	
Beltérület 5180 helyrajzi szám			
9700 SZOMBATHELY Körömdi út 14. "Felülvizsgálat miatt"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatak			
növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k,Fill
			aloztály adatak ter. kat.jöv ka m2 k,Fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	653	0,00
II. RÉSZ			
3. Tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17			
jogi cím: Általános			
jogállás: tulajdonos			
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 9700 SZOMBATHELY Kosuth Lajos utca 1-3.			
törzsszám: 15733656			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40537/9/1998.04.23			
Önálló épüvegbe bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.			
IV. RÉSZ			
Ez a tulajdoni lap közgazdasági határozati eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Körömdi u. 14 és mely hrsz. 5180 hrsz-ú ingatlan 1/1 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 bontás után vagy egy nagyon magas költségeket hozó 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 értébecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:



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 csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházias 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.

<b>Ország</b>	Magyarország
<b>Régió</b>	Nyugat-Dunántúl
<b>Polgármester</b>	Dr. Nemény András
<b>Irányítószám</b>	9700
<b>Körzethívószám</b>	94
<b>Teljes népesség</b>	78 025 fő (2017. jan. 1.)
<b>Népsűrűség</b>	799,72 fő/km <sup>2</sup>

**Általános leírás**

Az ingatlan a Belváros határán a Körmendi úton található. A megközelíthetőség szilárd útburkolatú úton lehetséges.

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>1. lakó épület 4 lakórész</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	lakóház, 4 alrészlettel
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	1
Építési mód	tégla
Elrendezés	szabálytalan
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	cserép tető
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	fa
Padló- és falburkolatok	parketta, metlaki
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	kcserepkályha
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	van
Gáz	van
Szellőzés, légtechnika	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	nincs
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	világítás
Érintésvédelem	van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1930~
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	rendkívül rossz bontandó, vagy felújítandó
Megfelelőség, összbnyomás:	rendkívül rossz bontandó, vagy felújítandó



**Lakó épület:****Épület összesen: 208 m<sup>2</sup>****Felépítmény műszaki leírása:**

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

**Tartószerkezetek:**

Az épület hagyományos téglafalazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt azonban a tartófalakon látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele.  
A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibák minden szinten a tetőnél, a lábhatáron is észrevehetőek.

**Szkipari szerkezetek:**

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók faszerkezetűek.

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat működnek.

**Infrastruktúra**

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

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>melléképület</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	melléképület
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint
Építési mód	tégla
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	nincs
Tető	csrép
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	fa
Padló- és falburkolatok	járólap
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	nincs
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	nincs
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
Szellőzés, légtechnika	nincs
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	világítás
Érintésvédelem	van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1930 körül
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	rossz
Megfelelőség, összbenyomás:	rossz

**mellék épület:**

Megközelítése az udvaron keresztül történik.

**Épület összesen: 55 m<sup>2</sup>**

**Felépítmény műszaki leírása:**

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

**Tartószerkezetek:**

Az épület hagyományos téglafalazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt statika probléma nem észrevehető. A födémek eredeti építésűek.

**Szkipari szerkezetek:**

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók faszerkezetűek.

**Infrastruktúra**

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

**Használati adatok**

- Jelenlegi karbantartás állapota leírás szerint
- Üzemeltetés módja: üzemben kívül
- Parkolás: telken/garázsban
- 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 erő felújítás vagy bontás után családi házként, társasházként hasznosítható.

## 8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEM BEVÉTELRE 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 nem forgalomképes

### Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: részleges
- Elhelyezkedésük: belváros közeli
- Az ingatlan fejleszhető.
- Környezetszennyezés: speciális

## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

A családi házakra nagy a kereslet, de a magas felújítási költségek miatt ez az ingatlan speciális.

## 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 érték meghatározás
- Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás

## 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.nincs	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 érték meghatározás**

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 összehasonlításon 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 m<sup>2</sup>-árok 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.

## Lakó kórház:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Körmendi u. 14				
		lakóház				
Szemle időpontja:		2022.05.18				
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	9700 Szombathely Körmendi u. 14	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m <sup>2</sup> )	140	97	135	120	168	170
Kínálati ár (Ft) Adatforrás		28 000 000	42 000 000	38 000 000	49 000 000	47 000 000
Teljes Ingatlan fajlagos alapára: Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Korrigált fajlagos alapár		288 660	311 111	316 667	291 667	276 471
Telek méret		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció az ingatlan kora miatt		288 660	311 111	316 667	291 667	276 471
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt	elhelyezkedés extrák	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
Korrekció az ingatlan kora miatt		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció használhatóság két generáció Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		116 388	125 440	141 867	130 667	111 473
		125 167				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		125 167	Ft/m <sup>2</sup>			
Beépített szintterület:		140	m <sup>2</sup>			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		17 523 349	Ft			

*A lakó épület nettó méretét vettük figyelembe.  
Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:  
17 523 349 Ft.*

## épület:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Körmendi u. 14				
		épület				
Szemle időpontja:		2022.05.18				
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	9700 Szombathely Körmendi u. 14	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m <sup>2</sup> )	32	18	17	22	16	20
Kínálati ár (Ft) Adatforrás		4 500 000	4 350 000	5 000 000	2 200 000	4 800 000
Teljes Ingatlan fajlagos alapára: Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Korrigált fajlagos alapár		250 000	255 882	227 273	137 500	240 000
Telek méret		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció az ingatlan kora miatt		250 000	255 882	227 273	137 500	240 000
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt	elhelyezkedés extrák	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció az ingatlan kora miatt		0,50	0,50	0,50	0,50	0,54
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció használhatóság két generáció Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		80 000	81 882	72 727	44 000	82 944
		72 311				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		72 311	Ft/m <sup>2</sup>			
Beépített szintterület:		32	m <sup>2</sup>			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		2 313 943	Ft			

*Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:  
2 313 943 Ft.*

**Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:**

Épületek	Érték
Lakó épület	17 523 349,00 Ft
garázs épület	2 313 943,00 Ft
összesen:	19 837 292,00 Ft

**B. Újraelállítási költségen alapuló érték meghatározás**

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelállításához 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 újraelállítási (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 újraelállítási (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 újraelállítási költség – a bruttó újraelállítási (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.

Értékcsökkenés (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.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely 5180			
Szemle időpontja:		2022.05.18			
		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely 5180	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Telek (m <sup>2</sup> )	653	980	1012	760	1048
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		18 000 000	20 000 000	15 000 000	21 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :		18 367	19 763	19 737	20 038
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>		18 367	19 763	19 737	20 038
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség, önállóság:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció épület bontás miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció a hasznosíthatóság/méret miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrekció terület állapota miatt:		0,89	0,90	0,90	0,90
Korrekció a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		8 370	9 107	9 095	9 234
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> :		8 951			
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>					
<b>TELEK ÉRTÉKE</b>					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		8 951	Ft/m <sup>2</sup>		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		5 845 113	Ft		

Telek értéke:

Összesen telekérték:

8 951 Ft/m<sup>2</sup>

5 845 113,- Ft

**Épületek újra-előállítási költsége**

(számításnál feltételeztük, hogy az épületek nem lesznek elbontva)

**Lakó épület**

Építés éve:		1930		Értékelés éve:		2022					
Jellemző gazdaságos élettartam:		130 év									
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számlított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve	
	(év)	(év)	(év)	(év)	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	eFt	
<b>Felépítmény</b>											
lakó épület	1930	92	1930	91	140	500 000	70 000 000	70%	80%	14 000 000	
<b>MINDÖSSZESEN</b>	Nettó felépítményérték			eFt						14 000 000	
	Nettó telek			eFt							
	Összesen:			eFt						14 000 000	

## Garázs épület

Építés éve: 1930		Értékelés éve: 2022									
Jellemző gazdaságos élettartam:		80 év									
	Eredeti építés éve	Éltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fellego költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve	
	(év)	(év)	(év)	(év)	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	eFt	
<b>Felépítmény</b>											
épület	1930	92	1930	92	32	250 000	8 000 000	115%	80%	1 600 000	
<b>MINDÖSSZESEN</b>											
	Nettó felépítményérték			eFt							1 600 000
	Nettó telek			eFt							
	Összesen:			eFt							1 600 000

## Épületek összegzése az újraelőállítás számítása szerint:

Ingatlanok	m <sup>2</sup>	Ár:
lakóház	140	14 000 000,00
egyéb épület	32	1 600 000,00
Mindösszesen:	172	15 600 000,00
Telek	653	5 845 113,00
<b>Összesen</b>		<b>21 445 113,00</b>

## A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

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

A súlyozás során figyelembe vettük, hogy alapvetően az ingatlan értékét a piacon tapasztalt értékesített ingatlanok ára határozza meg.

A költség-megközelítés az adott esetben csak kisebb mértékben befolyásolja az értéket, az épületek műszaki értéke miatt.

9700 SZOMBATHELY, KÖRMENDI U. 14.  
HRSZ.: 5180

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	<b>15 600 000</b>	<b>5 845 113</b>	30%	6 433 534
II. Piaci összehasonlítás	<b>19 837 292</b>		70%	13 886 104
<b>Egyeztetett érték:</b>				<b>20 319 638</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>				<b>20 320 000</b>

### 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**  
**20 319 638 Ft.**  
**azaz Húszmillió-háromszáztizenkilencezer-hatszázharmincnyolc**  
**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, Körmendi u. 14.  
Hrsz: 5180 értéke kereken**

**Mindösszesen:**

**20 320 000 Ft.**

**Azaz Húszmillió-háromszázhúszezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő  
Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2022.05.18.

.....  
*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



IMG\_4140.jpg



IMG\_4141.jpg



IMG\_4143.jpg



IMG\_4147.jpg



IMG\_4148.jpg



IMG\_4149.jpg





IMG\_4153.jpg



IMG\_4154.jpg



IMG\_4156.jpg



