



Szombathelyi Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
Jogi és Képviselői Osztály

Erkezett:

2022.05.12.

Melléklet(db):

## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

J: 56006-63

E: S-A.

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

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, WESSELÉNYI MIKLÓS U. 4. 2. EMELET 4.**

**1/1 TULAJDONI HÁNYADA**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**LAKÁS**



SZOMBATHELY, 2022.05.03

## 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 ÉRTÉKESÍTÉSNEEL 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 értékmeghatározás.....	
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>	lakás
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Szombathely</b>
<i>Utca, házszám:</i>	<b>Wesselényi Miklós u. 4. 2. emelet 4.</b>
<i>Irányítószám:</i>	<b>9700</b>
<i>Hrsz.:</i>	<b>6735/A/4</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>Lakás alap területe:</i>	<b>57</b> m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	lakás
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító
<i>Értékelés dátuma:</i>	2022.05.03
<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, Wesselényi Miklós u. 4.2 emelet 4.**

**Hrsz: 6735/A/4**

**értéke kerekén:**

**Mindösszesen:**

**17 994 000 Ft.**

**Azaz Tizenhétmillió-kilencszázkilencvennégyezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2022. május 03.

---

Divós Katalin  
Sz:52-341-03-0001-54-01

---

Heckenast István  
Ügyvezető



## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Társasházi lakás. További hasznosíthatósága 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.

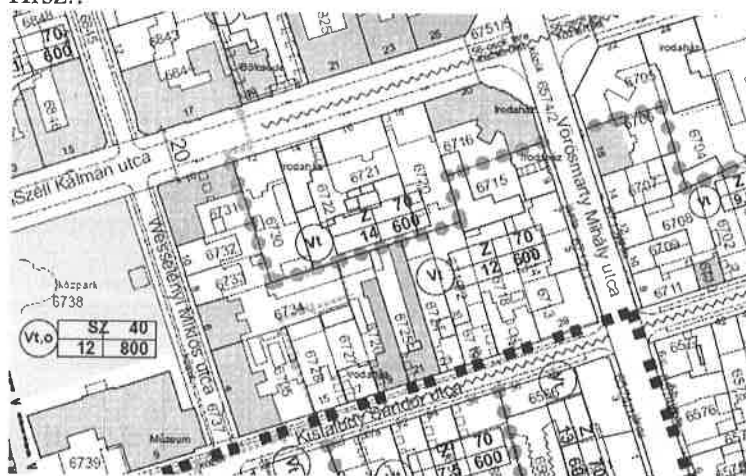
### Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

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.:



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 népesség-növekedését 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, 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.

<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 társasházak környezetben található.

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

<b>1.</b>	<b>1. lakó épület</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	lakás
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	lapos tető
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	fa
Padló- és falburkolatok	laminált parketta, metlaki
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	konvektor(nem működik)
Meleg víz	átfolyós
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	1930-50
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	felújítandó rendkívül rossz állapot
Megfelelőség, összbnyomás:	felújítandó rendkívül rossz



**Lakó épület:****Épület összesen: 57 m<sup>2</sup>****Felépítmény műszaki leírása:**

**Építés ideje:** 1930-50  
**Felújítás, átalakítás:** nem történt  
**Szintek száma:** 1

**Tartószerkezetek:**

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

**Használati adatok**

- Jelenlegi karbantartás állapota leírás szerint
- Üzemeltetés módja: üzemen 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 után hasznosítható.

## 8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL 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 forgalomképes

### Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedésük: belvárosi társasházias környezet
- Az ingatlan fejleszthető.
- Környezetszennyezés: nincs

## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

Az ingatlanpiaci trendek szerint továbbra is van kereslet a felújítandó ingatlanokra.

## 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

## 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 valóságok. 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 értekelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás

### SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek:
K ö 1. hasznosíthatóság	1. állapot
Lehetőségek:	Veszélyek:
e t 1. további fejlesztés	Nem érzékeltünk veszélyt.

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)

- ↑ 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 m<sup>2</sup> -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.

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Wesselényi Miklós u. 4.				
		lakás				
Szemle időpontja:		2022.05.03				
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	9700 Szombathely Wesselényi Miklós u. 4.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	57	55	65	81	84	72
Kínálati ár (Ft) Adatforrás		20 000 000	24 000 000	28 000 000	26 000 000	24 000 000
	Teljes ingatlan fajlagos alapára: Korrekciós tényező (eladás/ajánlati)* Korrigált fajlagos alapár	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
		363 636	369 231	345 679	309 524	333 333
	Telek méret	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Korrekció az ingatlan kora miatt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt	0,90	0,85	0,90	1,00	0,95
	Korrekció hasznosíthatóság két generáció miatt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Közművek miatti korrekció:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Korrigált egységár Ft/ingatlan m2	327 273	313 846	311 111	309 524	316 667
	Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)	315 684				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :		315 684	Ft/m2			
Beépített szinterület:		57	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE:		17 993 993	Ft			

**Az ingatlan érték:**  
**17 993 993 Ft**

**A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)**

A vizsgált ingatlan értékét a piaci érték-megközelítés módszerével az alábbiak szerint becsültük.

**9700 SZOMBATHELY, WESSELÉNYI MIKLÓS U. 4. 2. EMELET 4  
HRSZ.: 6735/A/4**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Piaci megközelítés	<b>17 993 993</b>	100%	17 993 993
<b>Egyeztetett érték:</b>				<b>17 993 993</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>				<b>17 994 000</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 – *az alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke**  
**17 993 993 Ft.**  
**azaz Tizenhétmillió-kilencszázkilencvenháromezer-**  
**kilencszázkilencvenhárom**  
**forint**

## ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan-együttes valós értéke a piaci megközelítéssel számított értéke

**A 9700 Szombathely, Wesselényi Miklós u. 4. 2. emelet 4.  
Hrsz: 6735/A/4 értéke kerekén**

**Mindösszesen:**

**17 994 000 Ft.**

**Azaz Tizenhétmillió-kilencszázkilencvennégyezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

*Szombathely, 2022. május 03.*

.....  
*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\_4167.jpg



IMG\_4168.jpg



IMG\_4169.jpg



IMG\_4161.jpg



IMG\_4162.jpg



IMG\_4163.jpg

