



## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, KÁRPÁTI KELEMEN U. 33 FSZ. 3.**  
**4497/3/A/3**  
**1/1 TULAJDONI HÁNYADA**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**LAKÁS**



SZOMBATHELY, 2023. MÁJUS 8.

## 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 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>	lakás	
<i>Település (város, kerület):</i>	<b>Szombathely</b>	
<i>Utca, házszám:</i>	<b>Kárpáti Kelemen u. 33. fsz. 3.</b>	
<i>Irányítószám:</i>	<b>9700</b>	
<i>Hrsz.:</i>	<b>4497/3/A/3</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- mánya</b>	
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1	
<i>Értékelt érdekeltég:</i>	Tulajdonjog	
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>		
<i>Telek területe:</i>	<b>1095,31</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Telek tul. hányad területe:</i>	<b>1095,31</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Vizsgált terület</i>	<b>35</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Felépítmény Lakó épület alapterülete összesen:</i>	<b>35</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	víz	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	lakó ingatlan, jelen állapotban nem használ- ható komfort nélküli	
<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>	2023. május 8.	
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkor- mánya</b>	

## **ÉRTÉKNYILATKOZAT**

### **MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

**A 9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33 fsz. 3.**

**Hrsz: 4497/3/A/3 értéke kerekén**

**Mindösszesen:**

**7 579 000 Ft.**

**Azaz Hétmillió-ötszázhetvenkilencezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2023. május 8.

---

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, Kossuth L. u. 1-3.) (a továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33 fsz.3. ami a 4497/3/A/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 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

A rendelkezésünkre álló 2023.04.17 szerinti adatok:  
Mellékletben csatoljuk.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.  
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/26146/2023  
2023.04.14

### SZOMBATHELY

Belterület 4497/3/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Kárpáti Kelemen utca 33. földsszint. ajtó:3.

#### I R É S Z

#### 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	35			Önkormányzati
Bejegyző határozat: 47585/2005.09.29				

#### 2. bejegyző határozat: 47585/2005.09.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

#### I I R É S Z

#### 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47585/2005.09.29  
jogcím: eredeti felvétel 47609/1996.08.09  
jogállás: tulajdonos  
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.  
törzsszám: 15733658

#### I I I R É S Z

#### 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a Kárpáti Kelemen u. 33 fsz.3. ami a 4497/3/A/3 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 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.

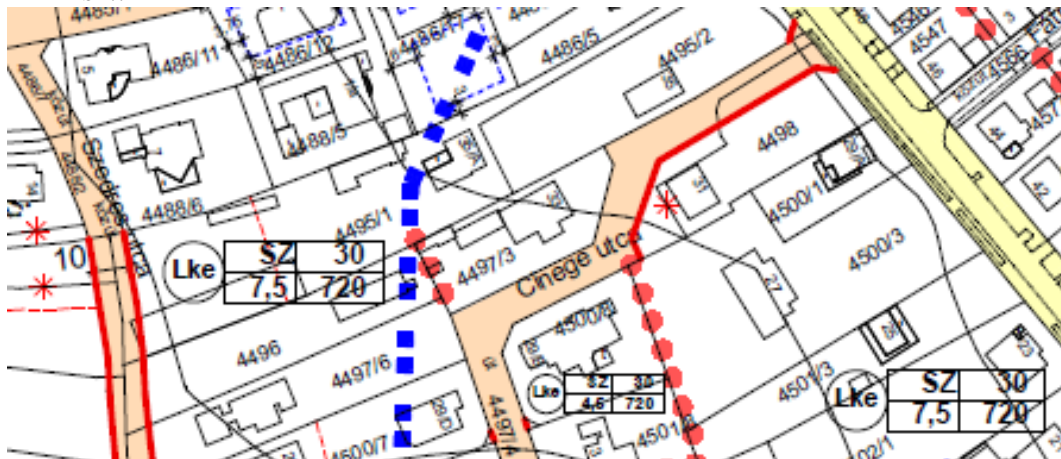
Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

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 csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertés, családházás 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/km<sup>2</sup>

**Általános leírás**

Az ingatlan a Kárpáti Kelemen útról leágazó magánútról (Cinege u.) megközelíthető. A megközelíthetőség szilárd útburkolatú úton lehetséges.

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

1.	3 számú lakás
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	lakóház
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	1
Építési mód	tégla
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
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	parketta, metlaki
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	cserépkályha
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
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 / felújítandó
Megfelelőség, összbnyomás:	rendkívül rossz / felújítandó



**Lakó épület:****Épület összesen: 35 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 tartófalakon alapozási hibákra utaló statikai probléma jele nem látható. A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibák a lábazatnál észrevehetőek.

**Szkipari szerkezetek:**

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók faszerkezetűek.

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat működnek.

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: van
- Érintésvédelem: nincs
- Ivóvízellátás: van
- Földgázellátás: nincs
- Csatorna: nincs
- 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 összkomfortossá tétel 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 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 rendkívül elhanyagolt. A felújítása magas költségeket emésztene fel.

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

- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak. 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 érvényesítünk, 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.

**Lakás:**

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Kárpáti Kelemen u. 33. fsz. 3				
		lakás				
Szemle időpontja:		2023.05.08				
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	9700 Szombathely Kárpáti Kelemen u. 33. fsz. 3	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	35	31	35	37	27	53
Kínálási ár (Ft)		11 000 000	10 000 000	9 000 000	8 000 000	16 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára		354 839	285 714	243 243	296 296	301 887
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár		354 839	285 714	243 243	296 296	301 887
Telek méret						
Korrekció az ingatlan kora miatt		0,90	0,90	1,00	0,80	0,90
Korrekció állapota miatt		0,80	0,85	0,90	0,90	0,85
Korrekció az elhelyezkedés/extrák miatt	elhelyezkedés extrák	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Korrekció hasznosíthatóság generáció		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Közművek miatti korrekció		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		214 606	183 600	183 892	179 200	193 992
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		191 058				
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK		191 058	Ft/m <sup>2</sup>			
Beépített szintterület:		35	m <sup>2</sup>			
INGATLAN MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE		6 687 036	Ft			

*Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:  
6 687 036 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 tényező-

ket 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.

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

## Épületek újraelőállítási költsége

**Lakó épület (az újra elő állításnál aszerint számolunk hogy jelenleg komfort nélküli.)**

Építés éve:	1950											
		Értékelés éve:		2023								
Jellemző gazdaságos élettartam:			130 év									
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos 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>												
<b>lakás</b>	1950	73	1930	73	35	550 000	19 250 000	56%	56%	8 470 000		
<b>Bontás</b>					0	0	0	0%		0		
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>Nettó felépítményérték</b>			eFt						8 470 000		
	<b>Nettó telek</b>			eFt								
	<b>Összesen:</b>			eFt						8 470 000		

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

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

**9700 SZOMBATHELY, KÁRPÁTI KELEMEN U. 33. FSZ. 3.  
HRSZ.: 4497/3/A/3**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Költség megközelítés	<b>6 687 036</b>		50%	3 343 518
II.	Piaci összehasonlítás	<b>8 470 000</b>		50%	4 235 000
<b>Egyeztetett érték:</b>					<b>7 578 518</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>					<b>7 579 000</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**  
**7 578 518 Ft.**  
**azaz Hétmillió-ötszázhetvennyolcezer-ötszáztizennyolc**  
**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, Kárpáti Kelemen u. 33. fsz.3.  
Hrsz: 4497/3/A/3 értéke kerekben**

**Mindösszesen:**

**7 579 000 Ft.**

**Azaz Hétmillió-ötszázhetvenkilencezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

*Szombathely, 2023. május 08.*

.....  
*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