

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Király u. 5. tetőtér 16. szám alatti  
6252/2/A/16 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Király u. 5. tt. 16. szám alatti 6252/2/A/16 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	18 800 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	0 Ft	0%
Költség alapú módszer	19 300 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**18 800 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Király u. 5. tt. 16. szám alatti 6252/2/A/16 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken 18.800.000,-Ft-ban,**

### Azaz tizennyolcmillió nyolcszázézer forintban

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes. Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában korlátozottan alkalmas, a gáz óra leszerelve. A lakás teljeskörű felújításra szorul.**

#### Az ingatlan forgalomképessége:

- “A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető: -
- “B” a forgalmi érték 60-90%-án könnyen értékesíthető: 90%
- “C” a forgalmi érték 60%-a alatt értékesíthető:
- “D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 180-360 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2023. 05. 08.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.  
Adószám: 23726640-2-18  
Cgj.sz.: 18-09-110795  
Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András  
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő  
3/23/2007 OKJ 54 3439 02  
MV-Ép/B/18-10245  
mérnök kamara:18-10245



**Forgalmi érték megállapítása költségalapú módszerrel*****Felépítmény értéke:***

Első lépésként meghatároztuk az épület bruttó újraelőállítási költségét. A költség meghatározásnál az "Építőipari költségbecslési segédlet" c. kiadvány adatait vettük figyelembe. A következő lépésben becsültük az épületek fizikális, környezeti, funkcionális avulását, mely avulásokat %-os értékben fejeztünk ki. A bruttó újra-előállítási költséget az avulások értékével csökkentve kapjuk az épületek nettó újraelőállítási költség alapú értékét.

Ehhez az értékhez hozzáadva a telek értékét kapjuk az ingatlan összes újraelőállítási költség alapú értékét.

$$N_{\acute{e}} = B_{\acute{e}} - (B_{\acute{e}} \times A)$$

Ahol:

$N_{\acute{e}}$ : Épület nettó újraelőállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_{\acute{e}}$ : Bruttó újraelőállítási költség (Ft)

A: Avulás (%)

**Költség alapú értékelés**

Telek értékelése	Telekmérek különbség korrekció:	0%	Cím	Nagyság (m <sup>2</sup> )	Ár (millió Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Közmű	K/R					
	Közművek/kerítettség miatti korrekció:	0%											
	Kínálati ár korrekció:	-5%							1337	28	20942,408	Teljes	R
	Elhelyezkedés miatti korrekció:	0%							864	18	20833,333	Teljes	R
	Korrekció:	<b>95%</b>							1019	22,5	22080,471	Teljes	R
Értékelt telek területe (m <sup>2</sup> ):	0	Átlag (Ft/m <sup>2</sup> ):	<b>21 285</b>	Telek értéke (Ft):		-							
<b>I. érület, épületrész:</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>								
Épületrész megnevezése:	<b>lakás</b>												
Újraelőáll. költség (Ft/m <sup>2</sup> ):	500 000												
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):	70												
Fizikai avultság:	-45%		-5%	-5%	-5%								
Erkölcsei avultság:													
Környezeti avultság:	0%		0%	0%	0%								
Érték (Ft):	<b>19 250 000</b>	-	-	-	-								
<b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b>				<b>19 250 000 Ft</b>	<b>19 300 000 Ft</b>								

Páros piaci összehasonlító módszertan						
	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
CÍM	9700 Szombathely	9700 Szombathely	9700 Szombathely	9700 Szombathely	9700 Szombathely	9700 Szombathely
		Hollán Ernő u 17	Kisfaludy S u.	Wesselényi u	Széll Kálmán u	Hadnagy u
<b>Megnevezés:</b>						
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>						
Ár (Ft)		27 800 000 Ft	11 000 000 Ft	30 000 000 Ft	27 000 000 Ft	13 000 000 Ft
Telek terület (m2)		0	0	0	0	0
Redukált terület (m2)	70	101	53	123	76	55
Egységár (Ft/m2)		275 248	207 547	243 902	355 263	236 364
Tulajdonár. viszonya/típusa)		Ajánlat/Kínálat	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Ajánlat/Kínálat	Eladás/Tul.
Korrekciós tényező		85%	100%	100%	85%	100%
Eladás/Ajánlat időpontja		2023.05..	2021..	2021..	2023..	2021..
Korrekciós tényező		100%	110%	110%	100%	110%
Korrigált Ár		23 630 000 Ft	12 100 000 Ft	33 000 000 Ft	22 950 000 Ft	14 300 000 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)	258 506	233 960	228 302	268 293	301 974	260 000
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
<b>FŐBB JELLEMZŐK</b>						
Építés éve						
Műszaki állapot, színvonal						
<b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>						
m2	70	101	53	123	76	55
Alapterület		100%	90%	110%	100%	95%
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés		100%	100%	100%	100%	100%
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		100%	110%	105%	110%	110%
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés		Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Hasonló
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés		100%	105%	105%	100%	100%
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés		Kedvezőbb	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb	Kedvezőtlenebb
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat		90%	100%	100%	90%	105%
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőbb	Hasonló
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás		100%	100%	100%	90%	100%
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok		100%	100%	100%	100%	100%
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség		100%	100%	100%	100%	105%
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség		100%	100%	100%	100%	100%
ÖSSZ KORREKCIÓ		-10%	5%	20%	-10%	15%
ÖSSZ KORREKCIÓ		90%	105%	120%	90%	115%
Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m2	210 564	239 717	321 951	271 776	299 000
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mezo törlésre kerül	210 564	239 717	321 951	271 776	299 000
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		268 602 Ft/m2				
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken		268 600 Ft/m2				
ALAPTERÜLET		70 m2				
ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		18 800 000 Ft				
				Megjegyzés:		

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Király u. 5. tt. 16. szám alatti 6252/2/A/16 helyrajzi számú** ingatlan piaci értékének becslésével.

**A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.**

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08.-án** tartottuk a tulajdonossal közösen.

### Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29. ) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

## Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

### **A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:



- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmelen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **A hozamszámításon alapuló értékelés**

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

### **A költségalapú értékelés**

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznosága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értébecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

## A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m<sup>2</sup> területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

## Kiindulási adatok és információk

### Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám:	<b>6252/2/A/16</b>
Cím:	<b>9700 Szombathely, Király u. 5. tt. 16. szám alatti</b>
Megnevezés:	lakás
Területe:	70m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalVVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.  
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/26161/2023  
2023.04.14

SZOMBATHELY

Belterület 6252/2/A/16 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Király utca 5. tetőtér. ajtó:16.

## I R É S Z

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	70	0 0	577/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 34706/2/2014.03.06

## 2. bejegyző határozat: 48043/1995.09.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II R É S Z

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48043/1995.09.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 48043/1995.09.06

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

## III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

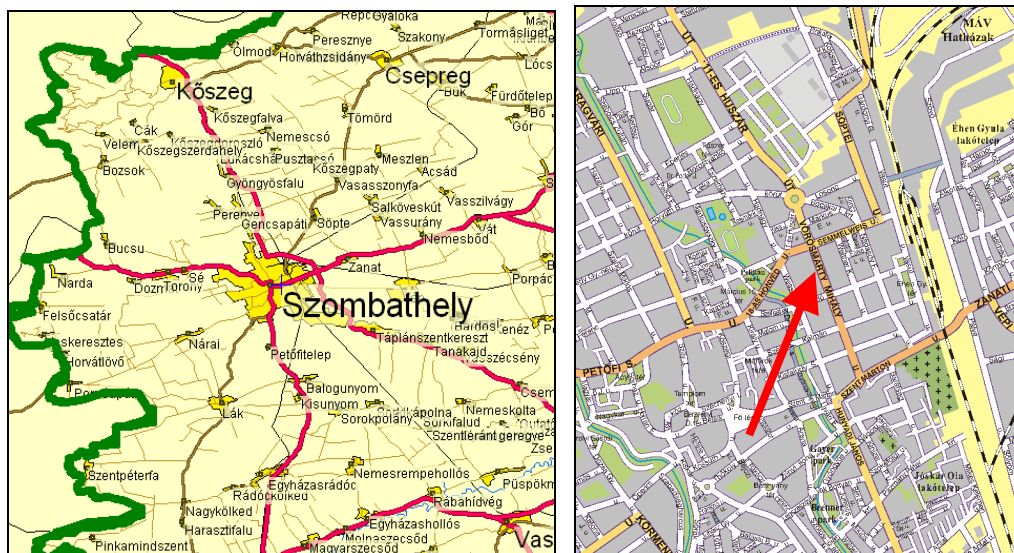
## Az ingatlan helyszíni adatai

### ***A település elhelyezkedése***

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.

### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban található, A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 5 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.







Közműellátottság:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása a város közműhálózat rendszeréről önálló mérő közbeiktatásával kiépített.

Szennyvízelvezetés

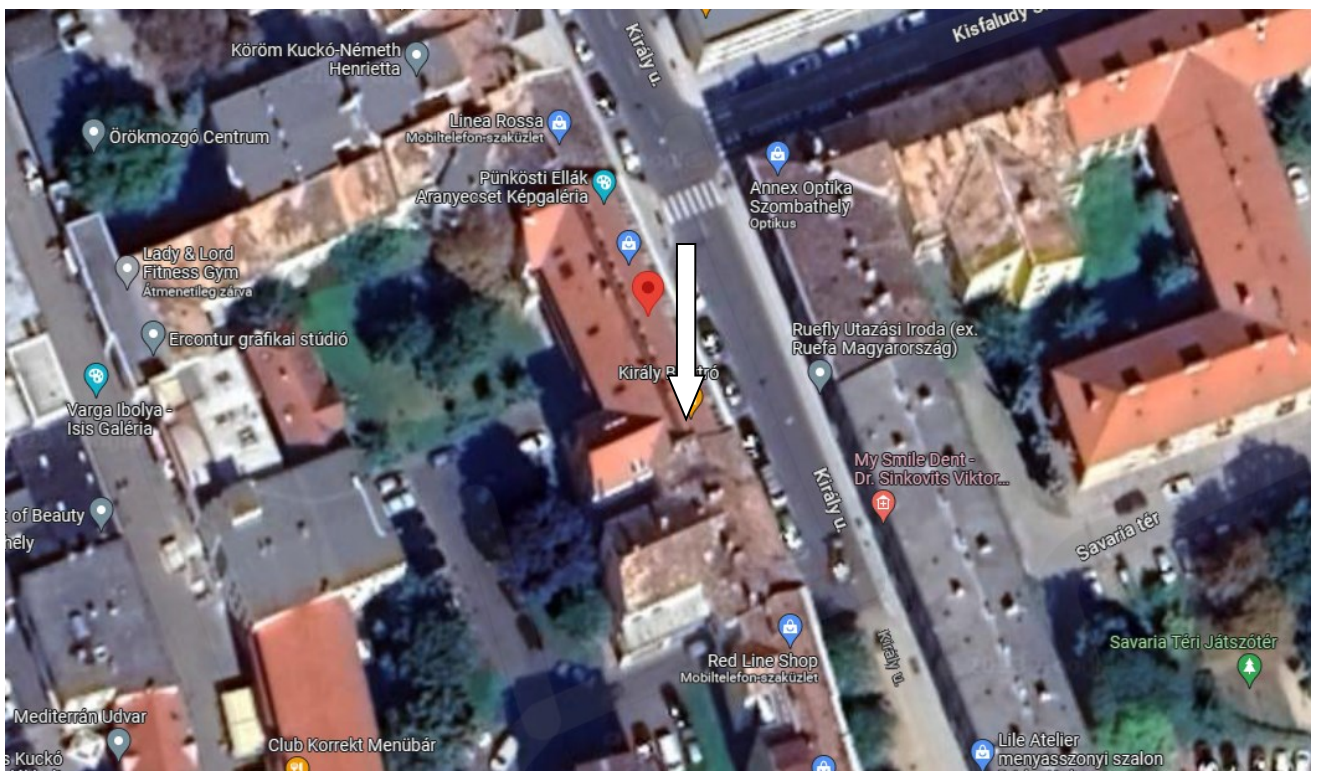
A keletkező szennyvizek a csatornaközműbe jutnak.

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

Az ingatlan gáz energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik, óra leszerelve.



## Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Szombathely, 2023. 05. 08.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara:18-10245



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/26161/2023

2023.04.14

**SZOMBATHELY****Belterület 6252/2/A/16 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Király utca 5. tetőtér. ajtó:16.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	70	0 0	577/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 34706/2/2014.03.06

2. bejegyző határozat: 48043/1995.09.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48043/1995.09.06

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 48043/1995.09.06

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONILAP VÉGE**









