

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 2. szám alatti  
5716/A/1 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 2. szám alatti 5716/A/1 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 2 700 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 1 800 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**2 300 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 2. szám alatti 5716/A/1 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken**

**2.300.000,-Ft-ban,**

**Azaz kétmillió háromszázezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli. Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**  
 9700 Szombathely, Fő tér 15/A ft. 2.  
 9700 Szombathely, Szent László kir. út 4/b.  
 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.

$$N_e = B_e - (B_e \times A)$$

Ahol:

$N_e$ : Épület nettó újraelőállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_e$ : 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/kerítetttség miatti korrekció: | 0%                          |           |                           |                     |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
|  | Kínálati ár korrekció:                  | -5%                         |           |                           |                     |                                  |       |     | 1337 | 28   | 20942,408 | Teljes | R |
|  | Elhelyezkedés miatti korrekció:         | 0%                          |           |                           |                     |                                  |       |     | 864  | 18   | 20833,333 | Teljes | R |
|  | Korrekció:                              | 95%                         |           |                           |                     |                                  |       |     | 1019 | 22,5 | 22080,471 | Teljes | R |
| Ertékelt telek területe (m <sup>2</sup> ):       | 0                                       | Átlag (Ft/m <sup>2</sup> ): | 21 285    | Telek értéke (Ft):        | -                   | -                                | -     | -   |      |      |           |        |   |
| <b>I. érület, épületrész:</b>                    | <b>1.</b>                               | <b>2.</b>                   | <b>3.</b> | <b>4.</b>                 | <b>5.</b>           |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Épületrész megnevezése:</b>                   | <b>lakás</b>                            |                             |           |                           |                     |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Újraelőáll. költség (Ft/m<sup>2</sup>):</b>   | 300 000                                 |                             |           |                           |                     |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Nettó alapterület (m<sup>2</sup>):</b>        | 30                                      |                             |           |                           |                     |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Fizikai avultság:</b>                         | -70%                                    |                             | -5%       | -5%                       | -5%                 |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Erkölcsei avultság:</b>                       | -10%                                    |                             |           |                           |                     |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Környezeti avultság:</b>                      | 0%                                      |                             | 0%        | 0%                        | 0%                  |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Érték (Ft):</b>                               | <b>1 800 000</b>                        | -                           | -         | -                         | -                   |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |   |                             |           | <b>1 800 000 Ft</b>       | <b>1 800 000 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  |
|   |  | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |  | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 30   | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |  | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |  | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382  | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |  | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 30   | Hasonló             | Nagyobb           | Hasonló           | Hasonló           | Nagyobb           |
| Alapterület   |  | 100%                | 110%              | 100%              | 100%              | 110%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |  | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |  | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -50%                | -55%              | -45%              | -50%              | -35%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 50%                 | 45%               | 55%               | 50%               | 65%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |  |                     |                   | ok                |                   | ok                |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mezo törlésre kerül | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 91 302 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken  |  | 91 300 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET   |  | 30 m2               |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | 2 700 000 Ft        |                   |                   |                   |                   |
|   |  |                     |                   | Megjegyzés:       |                   |                   |

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 2. szám alatti 5716/A/1 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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>5716/A/1 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 2. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 30 m <sup>2</sup>  |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |

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: 30005/26475/2023

2023.04.17

**SZOMBATHELY****Belterület 5716/A/1 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Körmendi út 9. földszint. ajtó:2.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 30            | 1 0                       | 1357/10000    | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18

## 2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

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: 30320/1992.01.17  
 jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22  
 jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17  
 jogállás: tulajdonos  
 név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.  
 törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átveztése.

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**

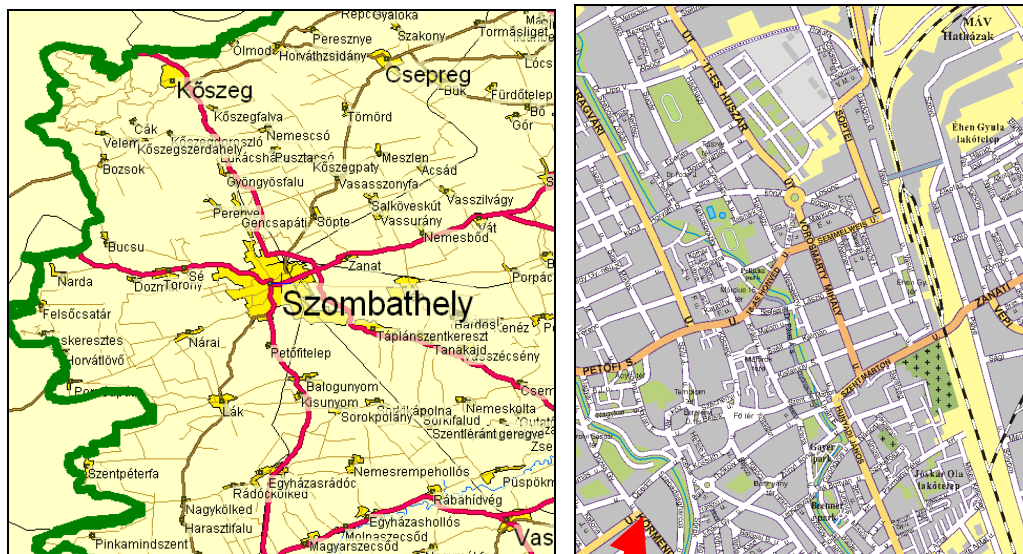
## Az ingatlan helyszíni adatai

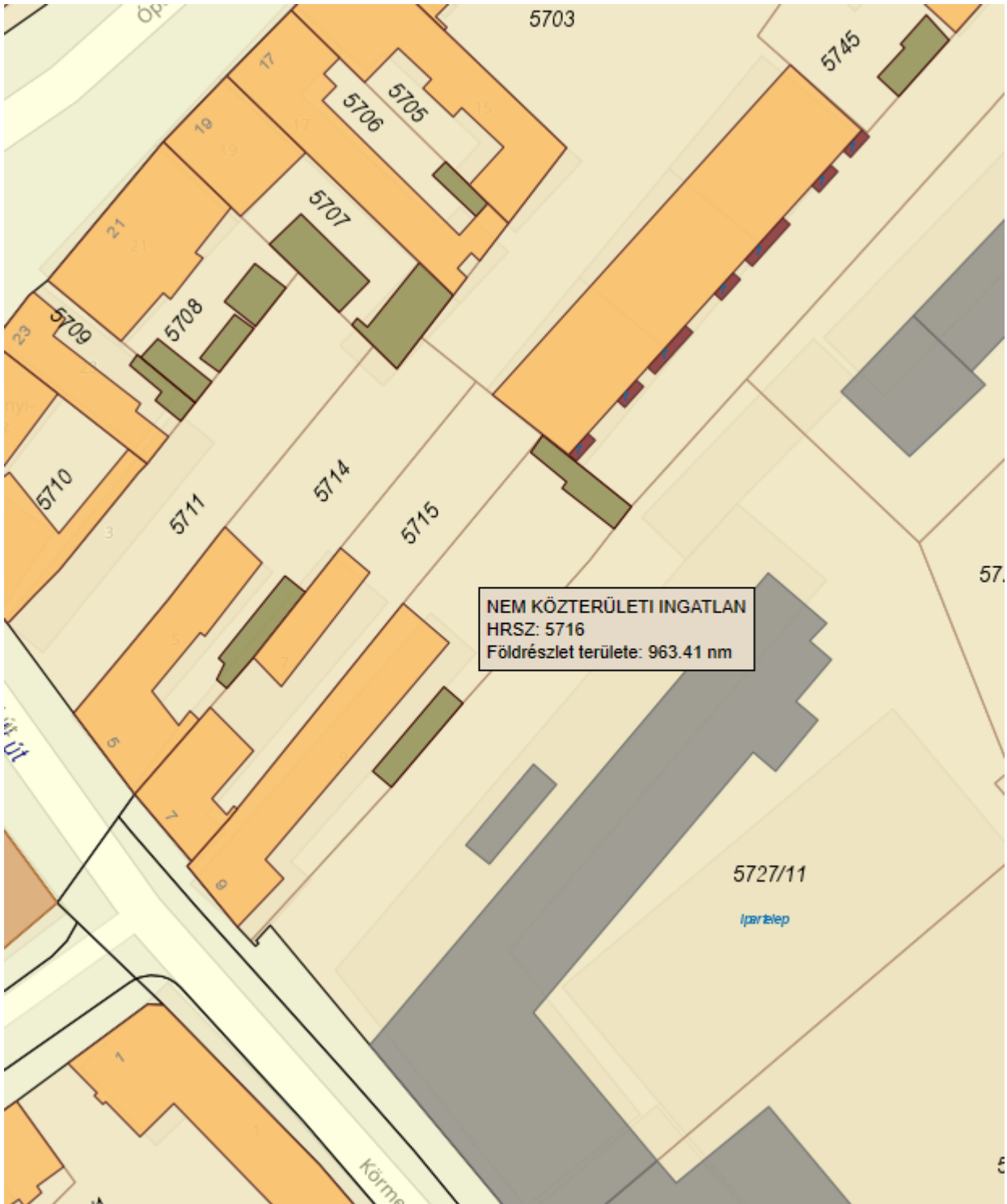
### ***A település elhelyezkedése***

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.

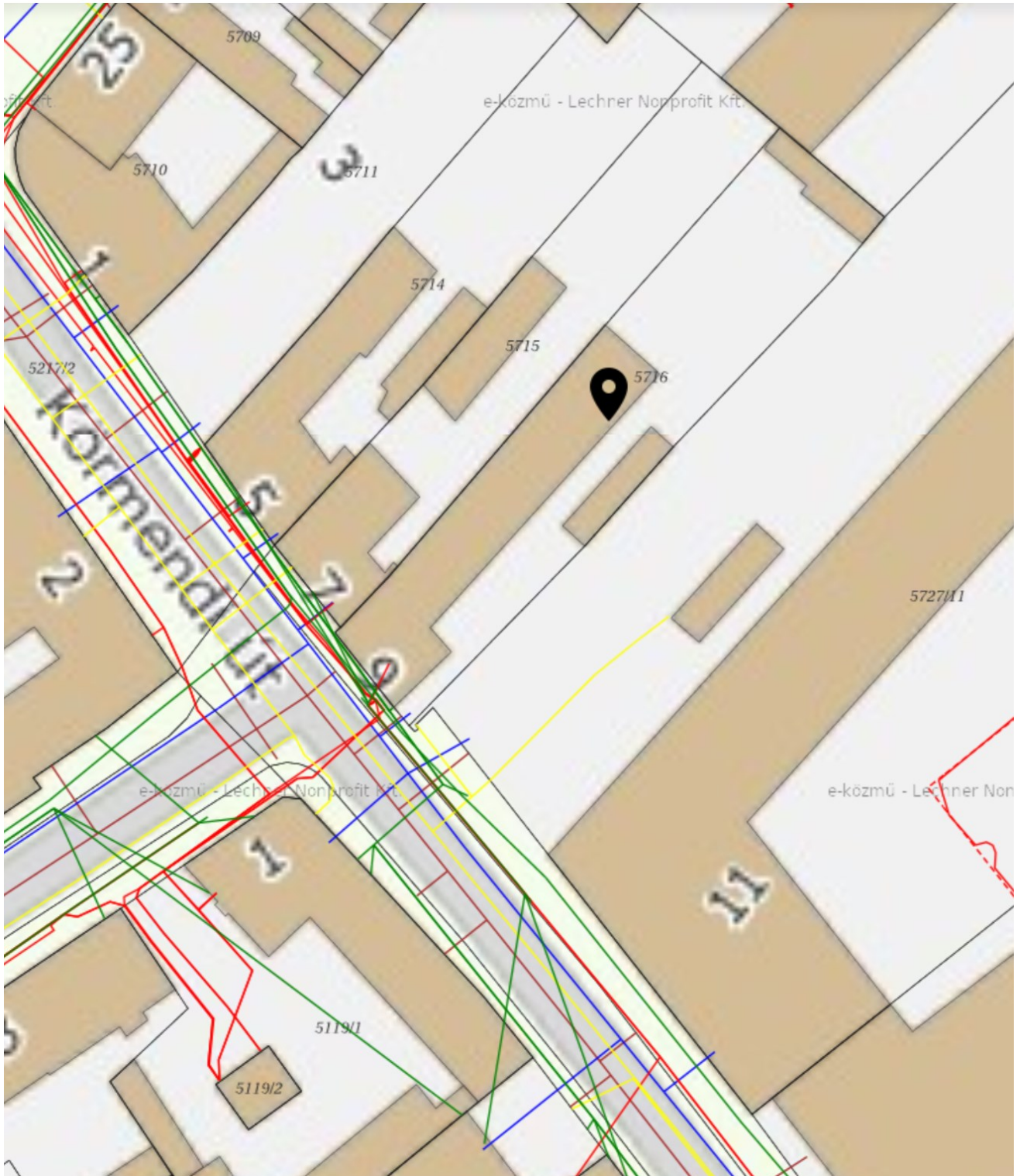
### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

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 kiépített.

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

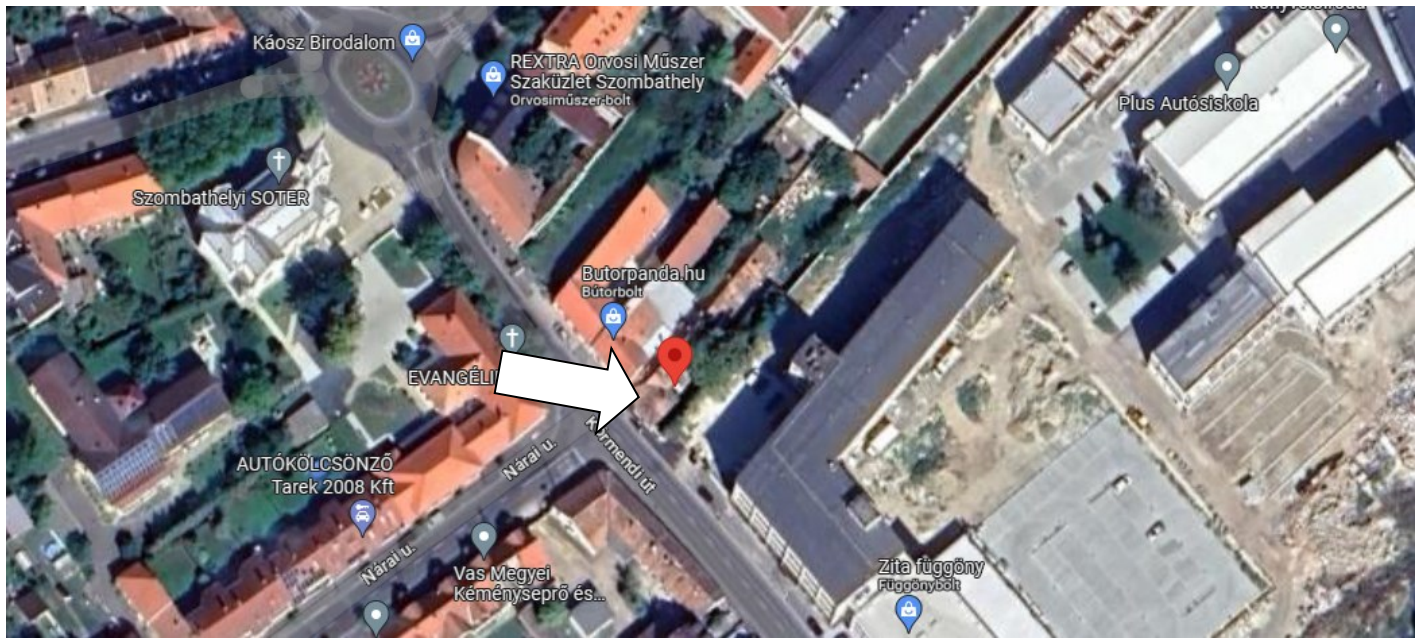
ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara: 18-10245





## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 3. szám alatti  
5716/A/2 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 3. szám alatti 5716/A/2 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 2 700 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 2 300 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**2 500 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 3. szám alatti 5716/A/2 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken**

**2.500.000,-Ft-ban,**

**Azaz kétmillió ötszázezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli. Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**  
 9700 Szombathely, Fő tér 15/A ft. 2.  
 9700 Szombathely, Szent László kir. út 4/b.  
 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.

$$N_e = B_e - (B_e \times A)$$

Ahol:

$N_e$ : Épület nettó újraelőállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_e$ : 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/kerítetttség miatti korrekció: | 0%                          |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
|  | Kínálati ár korrekció:                  | -5%                         |                     |                           |                |                                  |       |     | 1337 | 28   | 20942,408 | Teljes | R |
|  | Elhelyezkedés miatti korrekció:         | 0%                          |                     |                           |                |                                  |       |     | 864  | 18   | 20833,333 | Teljes | R |
|  | Korrekció:                              | 95%                         |                     |                           |                |                                  |       |     | 1019 | 22,5 | 22080,471 | Teljes | R |
| Ertékelt telek területe (m <sup>2</sup> ):       | 0                                       | Átlag (Ft/m <sup>2</sup> ): | 21 285              | 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> ):        | 300 000                                 |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):             | 30                                      |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Fizikai avultság:                                | -65%                                    |                             | -5%                 | -5%                       | -5%            |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Erkölcsei avultság:                              | -10%                                    |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Környezeti avultság:                             | 0%                                      |                             | 0%                  | 0%                        | 0%             |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Érték (Ft):                                      | 2 250 000                               | -                           | -                   | -                         | -              |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |   |                             | <b>2 250 000 Ft</b> | <b>2 300 000 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  |
|   |  | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |  | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 30   | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |  | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |  | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382  | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |  | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 30   | Hasonló             | Nagyobb           | Hasonló           | Hasonló           | Nagyobb           |
| Alapterület   |  | 100%                | 110%              | 100%              | 100%              | 110%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |  | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |  | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -50%                | -55%              | -45%              | -50%              | -35%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 50%                 | 45%               | 55%               | 50%               | 65%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |  |                     |                   | ok                |                   | ok                |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlesztésre kerül | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 91 302 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken  |  | 91 300 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET   |  | 30 m2               |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | 2 700 000 Ft        |                   |                   |                   |                   |
| Megjegyzés:   |  |                     |                   |                   |                   |                   |

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 3. szám alatti 5716/A/2 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 kényszerítől 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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>5716/A/2 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 3. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 30 m <sup>2</sup>  |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |



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

Oldal: 1 / 1

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

Megrendelés szám:30005/26482/2023

2023.04.17

**SZOMBATHELY**

Belterület 5716/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Körmendi út 9. földszint. ajtó:3.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés                           | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás                                | 30            | 1 0                       | 1357/10000    | önkormányzati   |
| Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18 |               |                           |               |                 |

## 2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

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: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22

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

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átvezetése.

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**

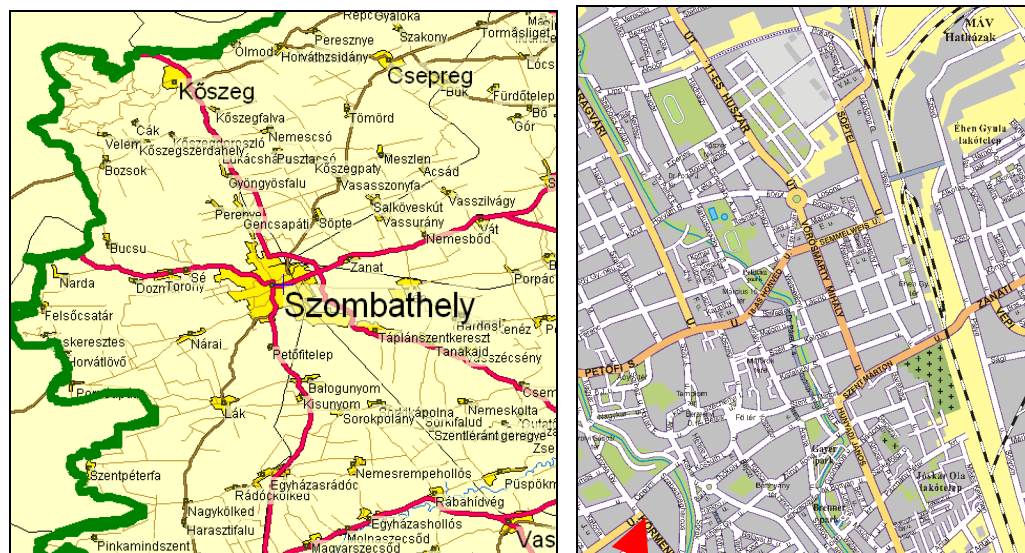
## Az ingatlan helyszíni adatai

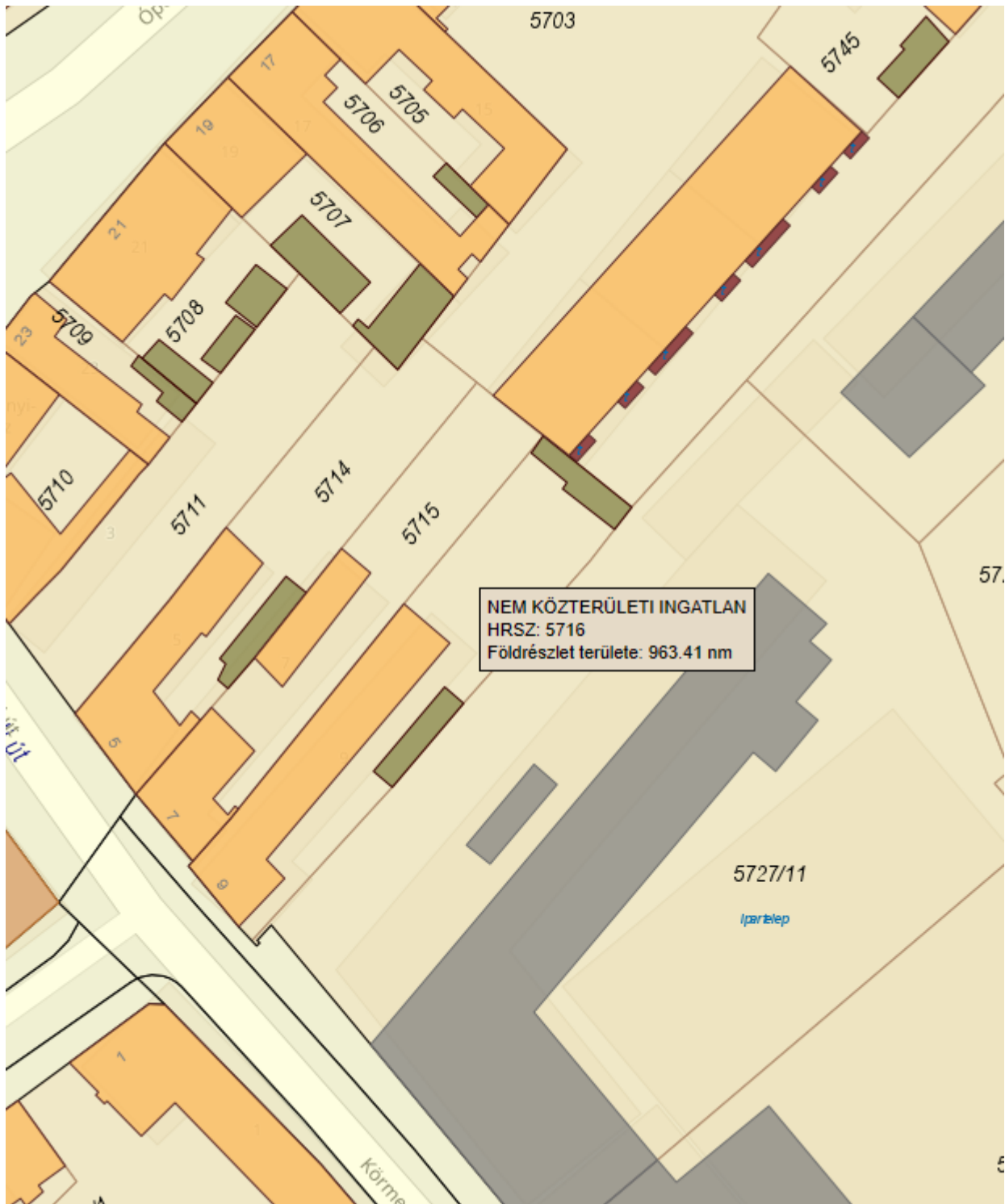
### ***A település elhelyezkedése***

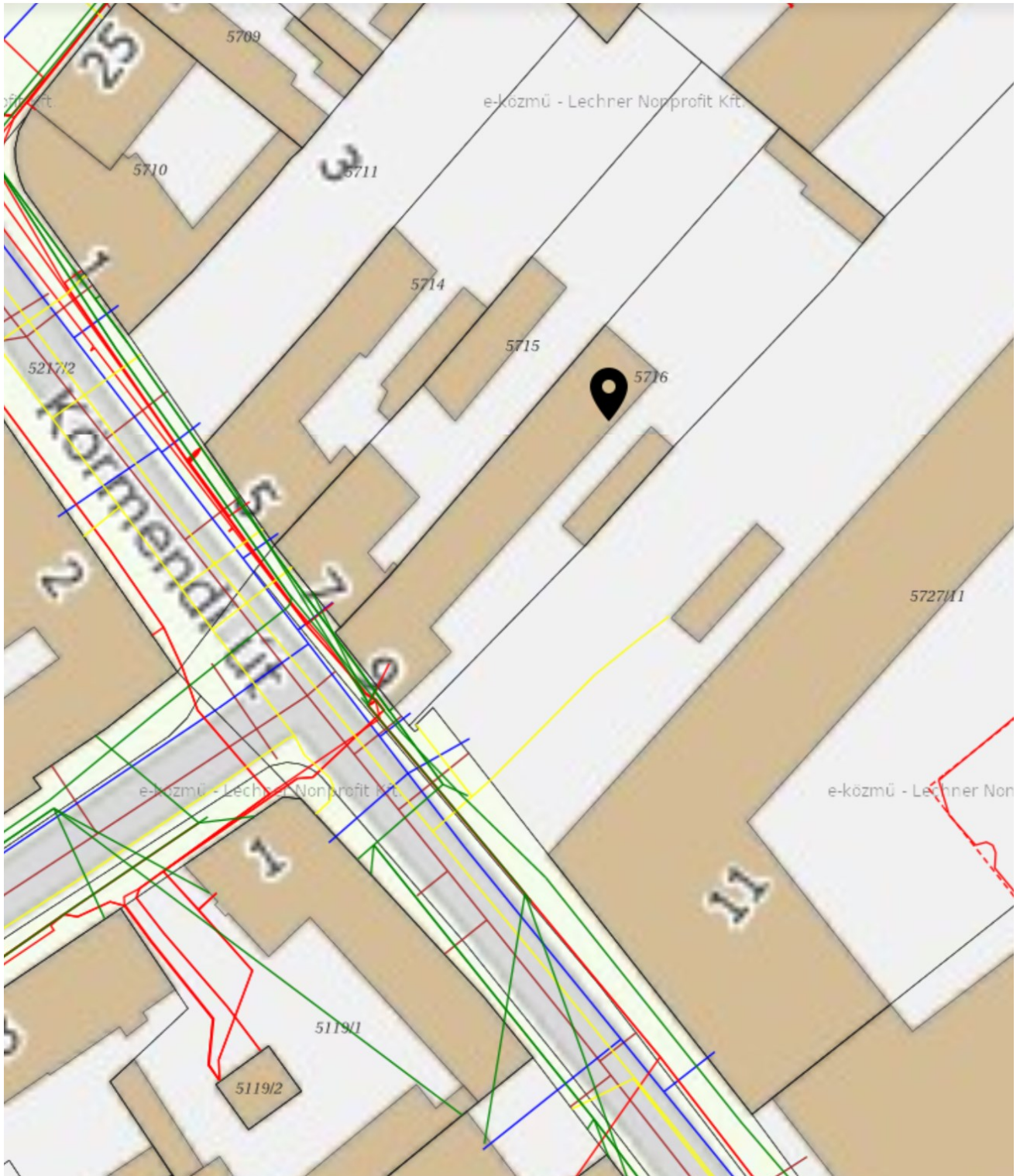
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely,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

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

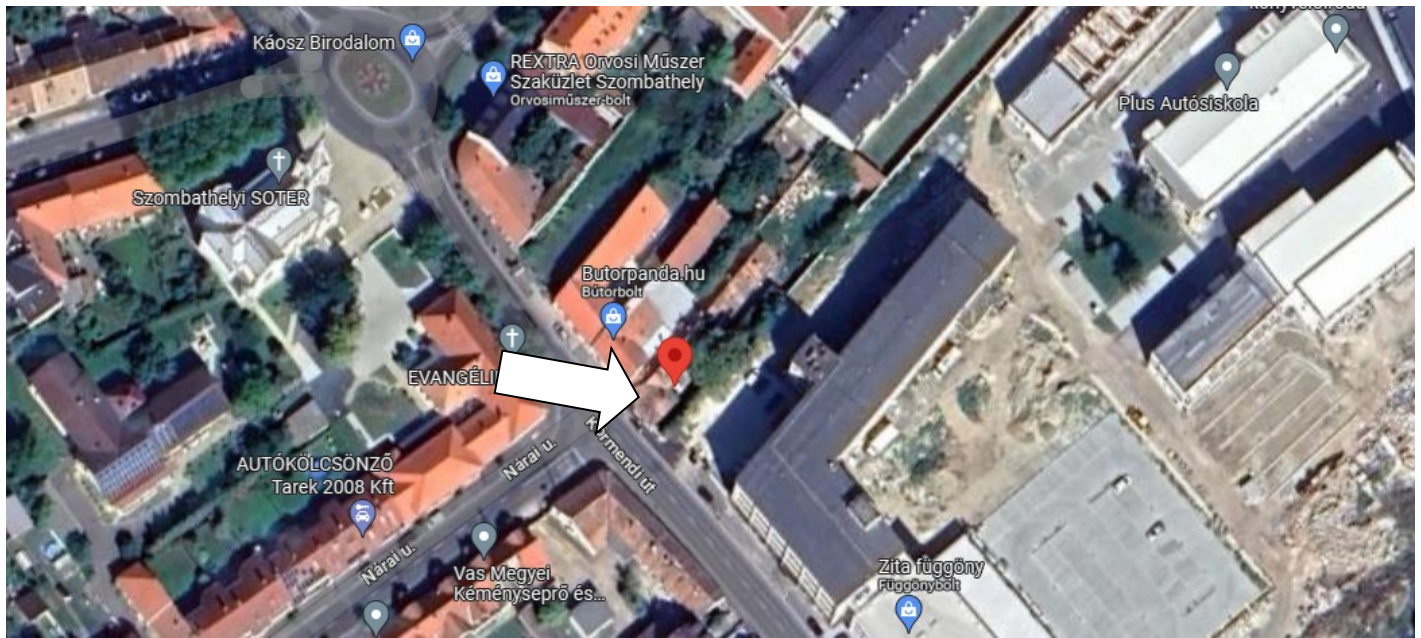
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.  
Adószám: 23726640-2-18  
Cgj.sz.: 18-09-110795  
Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András  
E-VK/8.

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





## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 4. szám alatti  
5716/A/3 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 4. szám alatti 5716/A/3 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 3 100 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 2 600 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**2 900 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 4. szám alatti 5716/A/3 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken 2.900.000,-Ft-ban,**

**Azaz kétmillió kilencszázezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli.**

**Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.  
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. út 43.  
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 újraelállítási 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 újraelállítási költség alapú értékét.

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

$$N_{\text{é}} = B_{\text{é}} - (B_{\text{é}} \times A)$$

Ahol:

$N_{\text{é}}$ : Épület nettó újraelállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_{\text{é}}$ : Bruttó újraelállítási költség (Ft)

A: Avulás (%)

| <b>Költség alapú értékelés</b>                   |  |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
|--|--|----------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------|------------|------|------|-----------|--------|---|
| <b>Telek értékelése</b>                          | Telekmérek különbség korrekció:        | 0%                               | <b>Cím</b>    | <b>Nagyság (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Ár (millió Ft)</b> | <b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Közmű</b> | <b>K/R</b> |      |      |           |        |   |
|  | 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 |
| <b>Értékelt telek területe (m<sup>2</sup>):</b>  | <b>0</b>                               | <b>Átlag (Ft/m<sup>2</sup>):</b> | <b>21 285</b> | <b>Telek értéke (Ft):</b>      |                       | <b>-</b>                              |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>I. érület, épületrész:</b>                    | <b>1.</b>                              | <b>2.</b>                        | <b>3.</b>     | <b>4.</b>                      | <b>5.</b>             |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Épületrész megnevezése:</b>                   | <b>lakás</b>                           |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Újraeláll. költség (Ft/m<sup>2</sup>):</b>    | 300 000                                |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Nettó alapterület (m<sup>2</sup>):</b>        | 34                                     |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Fizikai avultság:</b>                         | -65%                                   |                                  | -5%           | -5%                            | -5%                   |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Erkölcsei avultság:</b>                       | -10%                                   |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Környezeti avultság:</b>                      | 0%                                     |                                  |               |                                |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Érték (Ft):</b>                               | 2 550 000                              |                                  | -             | -                              | -                     |                                       | -            |            |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |  |                                  |               | <b>2 550 000 Ft</b>            | <b>2 600 000 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  |
|   |  | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |  | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 34   | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |  | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |  | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382  | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |  | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 34   | Hasonló             | Nagyobb           | Hasonló           | Hasonló           | Nagyobb           |
| Alapterület   |  | 100%                | 110%              | 100%              | 100%              | 110%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |  | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |  | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -50%                | -55%              | -45%              | -50%              | -35%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 50%                 | 45%               | 55%               | 50%               | 65%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |  |                     |                   | ok                |                   | ok                |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mezo törlésre kerül | 104 762             | 102 736           | 78 426            | 84 615            | 85 971            |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 91 302 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken  |  | 91 300 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET   |  | 34 m2               |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | 3 100 000 Ft        |                   |                   |                   |                   |
|   |  |                     |                   | Megjegyzés:       |                   |                   |

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 4. szám alatti 5716/A/3 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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 rendezettségét, 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>5716/A/3 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 4. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 34m <sup>2</sup>   |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |

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: 30005/26486/2023

2023.04.17

**SZOMBATHELY**

**Belterület 5716/A/3 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Körömdi út 9. földszint. ajtó:4.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |            |               |
|-------|----|-----|------------|---------------|
| lakás | 34 | 1 0 | 1539/10000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|------------|---------------|

Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18

2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

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: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22

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

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átvezetése.

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

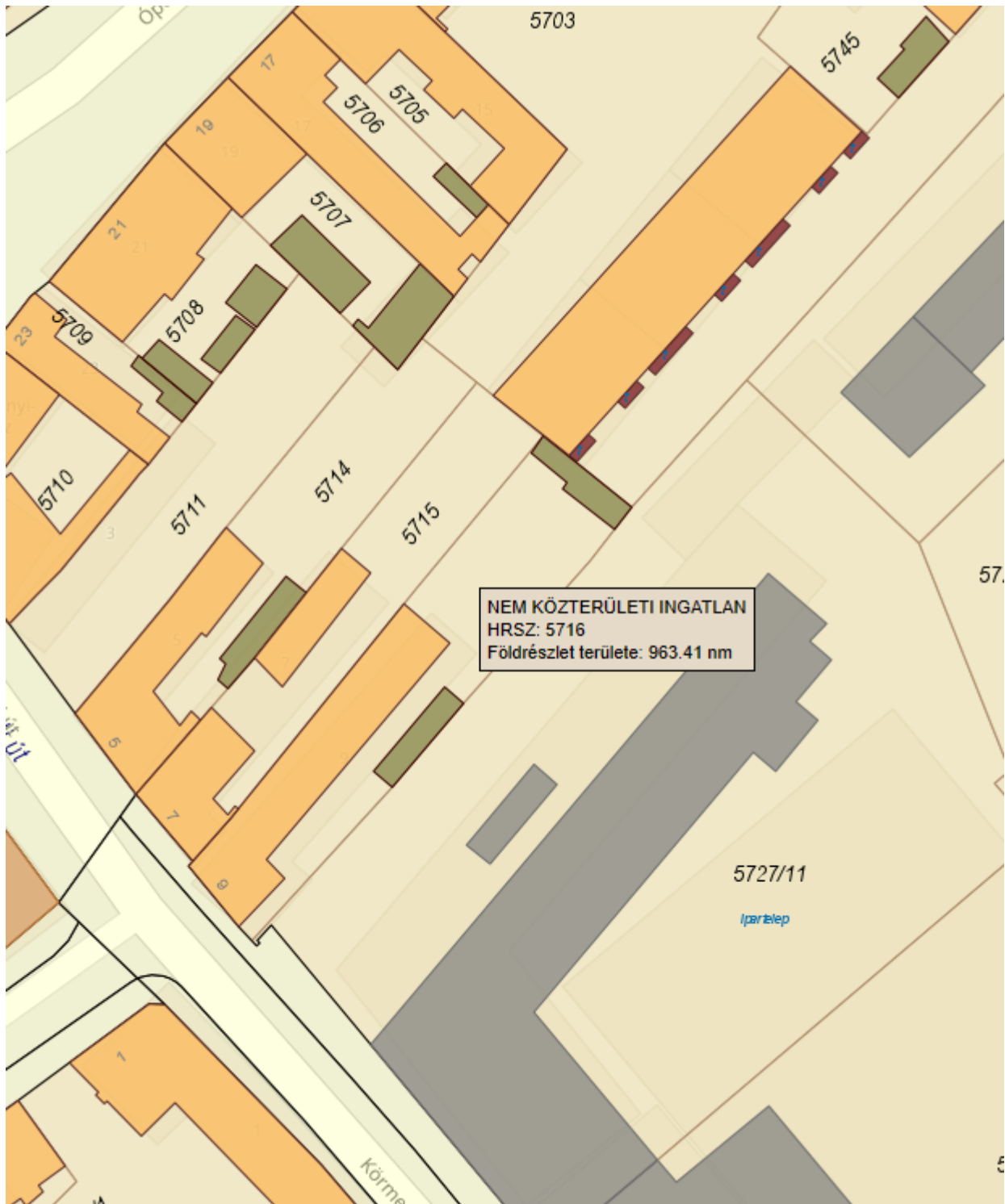
### ***A település elhelyezkedése***

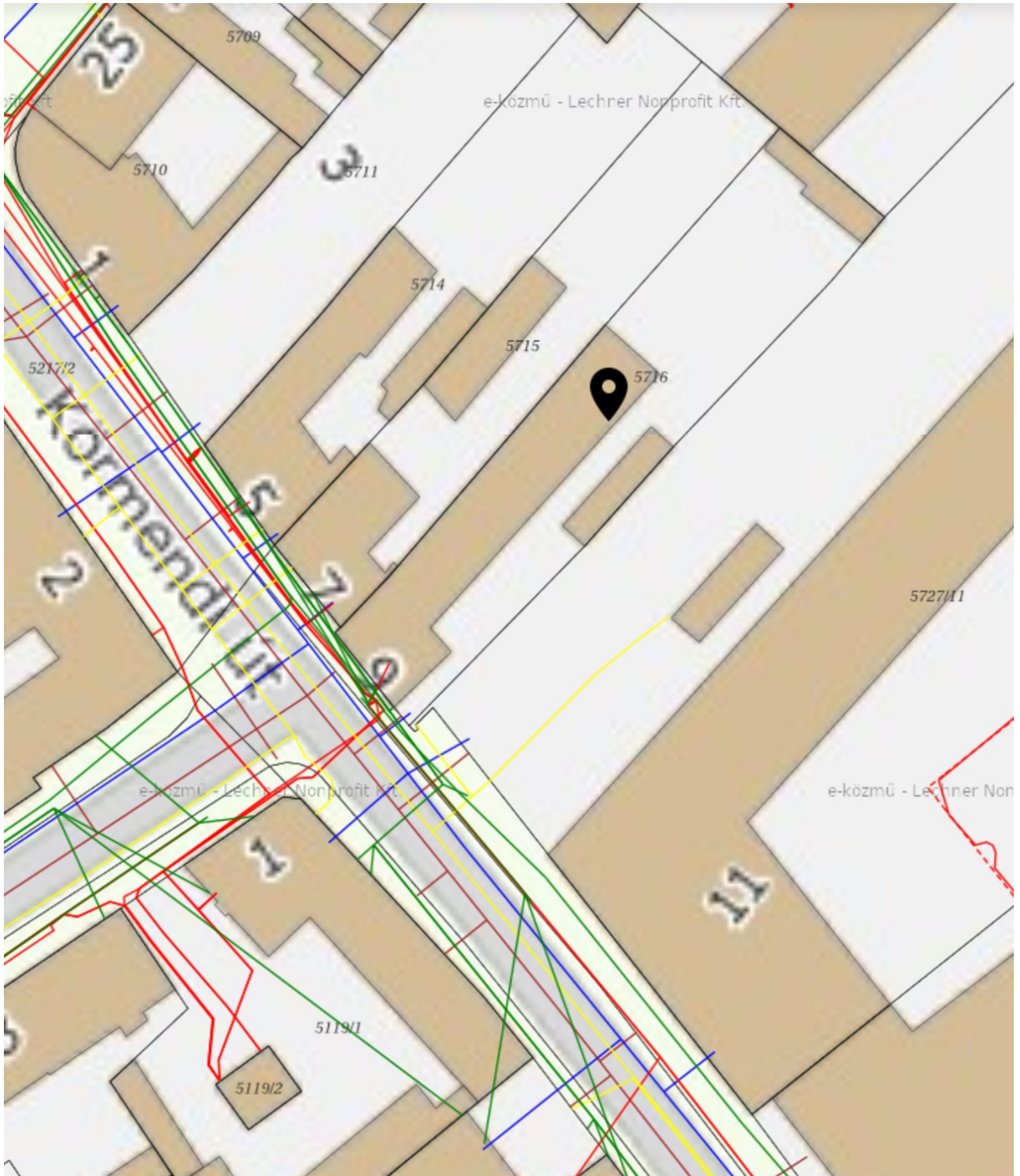
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely,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

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

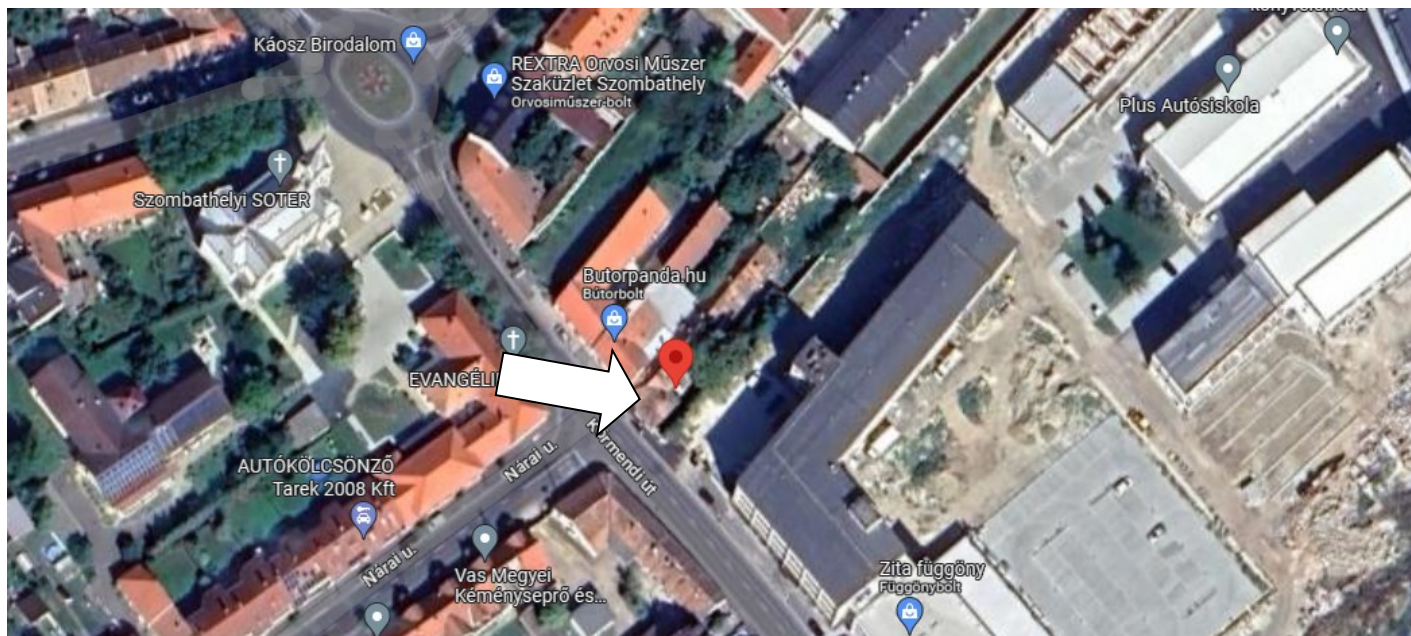
ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara: 18-10245





## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 5. szám alatti  
5716/A/4 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 5. szám alatti 5716/A/4 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 3 400 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 2 900 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**3 200 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 5. szám alatti 5716/A/4 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken 3.200.000,-Ft-ban,**

**Azaz hárommillió kétszáz ezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli.**

**Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.  
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 43.  
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 újraelállítási 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 újraelállítási költség alapú értékét.

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

$$N_e = B_e - (B_e \times A)$$

Ahol:

$N_e$ : Épület nettó újraelállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_e$ : Bruttó újraelállítási 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>                           |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Újraeláll. költség (Ft/m <sup>2</sup> ):         | 300 000                                |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):             | 38                                     |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Fizikai avultság:                                | -65%                                   |                             | -5%                 | -5%                       | -5%            |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Erkölcsei avultság:                              | -10%                                   |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Környezeti avultság:                             | 0%                                     |                             | 0%                  | 0%                        | 0%             |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Érték (Ft):                                      | <b>2 850 000</b>                       | -                           | -                   | -                         | -              |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |  |                             | <b>2 850 000 Ft</b> | <b>2 900 000 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  |
|   |   | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |   |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |   | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |   | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 38  | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |   | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |   | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |   | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |   | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |   | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |   | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382   | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |   | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |   | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |   |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 38  | Hasonló             | Nagyobb           | Kisebb            | Kisebb            | Nagyobb           |
| Alapterület   |   | 100%                | 110%              | 90%               | 90%               | 110%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |   | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |   | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |   | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |   | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |   | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |   | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |   | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |   | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |   | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |   | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |   | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |   | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |   | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |   | -50%                | -55%              | -55%              | -60%              | -35%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |   | 50%                 | 45%               | 45%               | 40%               | 65%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |   |                     |                   | nem megfelelő     |                   | ok                |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2   | 104 762             | 102 736           | 0                 | 67 692            | 85 971            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mezo törésre kerül | 104 762             | 102 736           | 0                 | 67 692            | 85 971            |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR</b>   |   | 90 290 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken</b>   |   | 90 300 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| <b>ALAPTERÜLET</b>  |   | 38 m2               |                   |                   |                   |                   |
| <b>ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)</b>                                 |   | <b>3 400 000 Ft</b> |                   |                   |                   |                   |
| Megjegyzés:   |   |                     |                   |                   |                   |                   |

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 5. szám alatti 5716/A/4 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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>5716/A/4 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 5. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 38m <sup>2</sup>   |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |

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: 30005/26490/2023

2023.04.17

**SZOMBATHELY****Belterület 5716/A/4 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Körömdi út 9. földszint. ajtó:5.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|

|       |    |     |            |               |
|-------|----|-----|------------|---------------|
| lakás | 38 | 1 0 | 1720/10000 | önkormányzati |
|-------|----|-----|------------|---------------|

Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18

## 2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

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: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22

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

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átvezetése.

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***

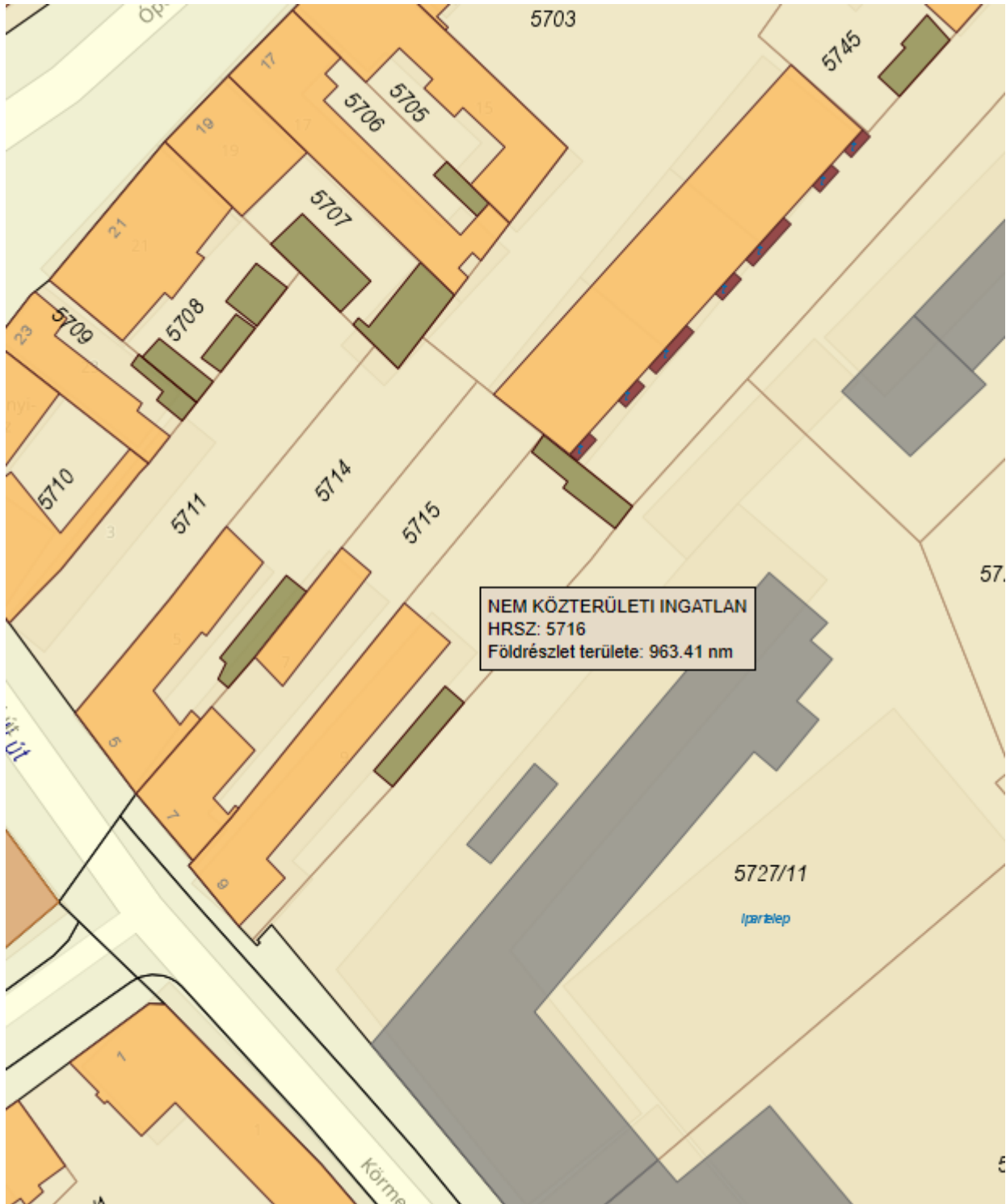
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely,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

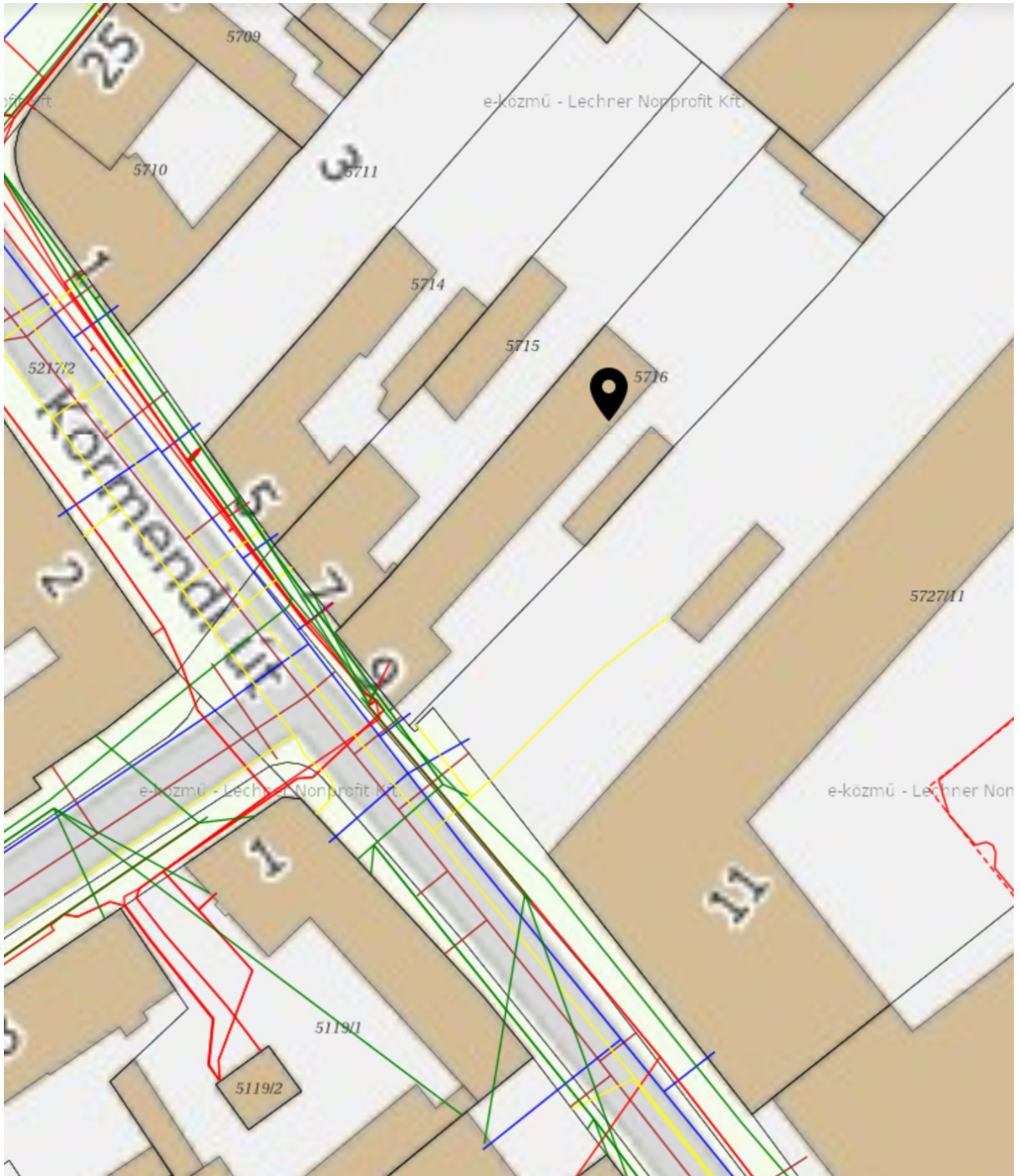
### ***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

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 kiépített.

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

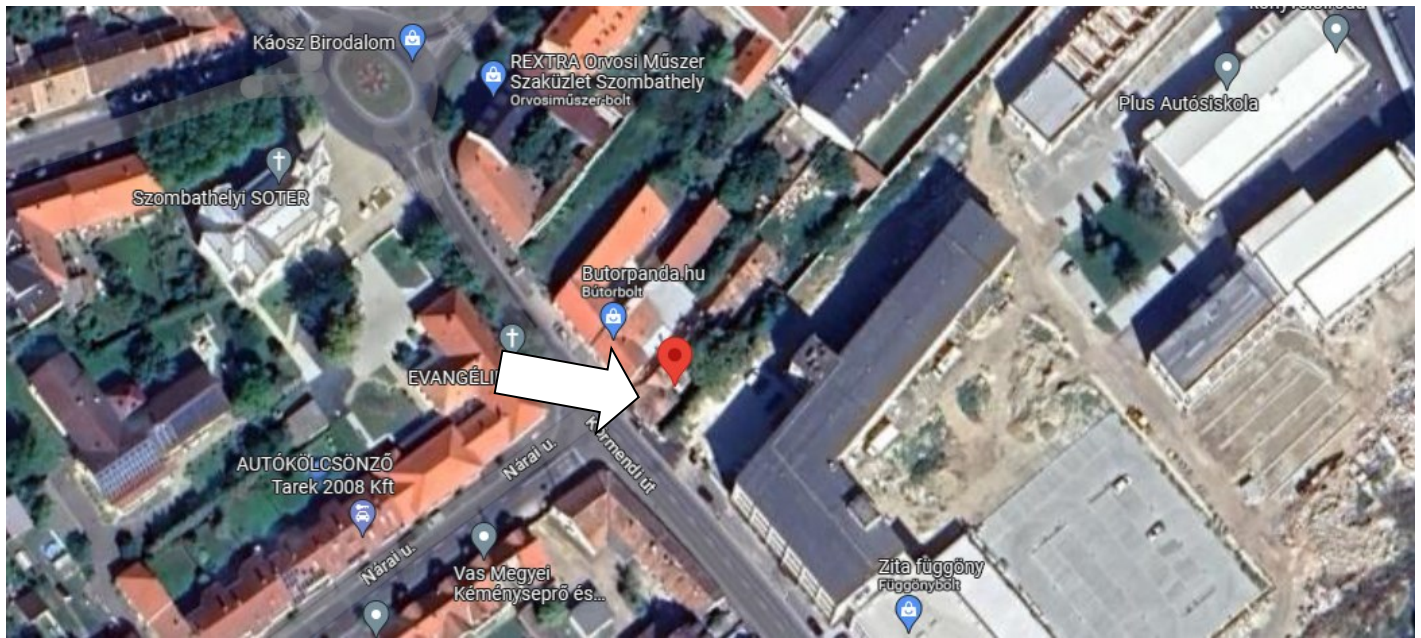
ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara: 18-10245





## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 6. szám alatti  
5716/A/5 hrsz-ú ingatlanról**



## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 6. szám alatti 5716/A/5 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 3 700 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 3 400 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**3 600 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 6. szám alatti 5716/A/5 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken 3.600.000,-Ft-ban,**

**Azaz hárommillió hatszázezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli.**

**Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**  
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 43.  
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 újraelállítási 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 újraelállítási költség alapú értékét.

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

$$N_e = B_e - (B_e \times A)$$

Ahol:

$N_e$ : Épület nettó újraelállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_e$ : Bruttó újraelállítási 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>                           |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Újraeláll. költség (Ft/m <sup>2</sup> ):         | 300 000                                |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):             | 45                                     |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Fizikai avultság:                                | -65%                                   |                             | -5%                 | -5%                       | -5%            |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Erkölcsei avultság:                              | -10%                                   |                             |                     |                           |                |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Környezeti avultság:                             | 0%                                     |                             | 0%                  | 0%                        | 0%             |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| Érték (Ft):                                      | <b>3 375 000</b>                       | -                           | -                   | -                         | -              |                                  |       |     |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |  |                             | <b>3 375 000 Ft</b> | <b>3 400 000 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  |
|   |  | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |  | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 45   | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |  | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |  | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382  | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |  | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 45   | Hasonló             | Nagyobb           | Kisebb            | Kisebb            | Hasonló           |
| Alapterület   |  | 100%                | 110%              | 90%               | 90%               | 100%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |  | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |  | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -50%                | -55%              | -55%              | -60%              | -45%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 50%                 | 45%               | 45%               | 40%               | 55%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |  |                     |                   |                   |                   | ok                |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR   | Ft/m2  | 104 762             | 102 736           | 64 167            | 67 692            | 72 745            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mező törlesztésre kerül | 104 762             | 102 736           | 64 167            | 67 692            | 72 745            |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 82 420 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben   |  | 82 400 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET   |  | 45 m2               |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | 3 700 000 Ft        |                   |                   |                   |                   |
|   |  |                     |                   | Megjegyzés:       |                   |                   |



## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 6. szám alatti 5716/A/5 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 viszonyszámmal 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 értékbecslése 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>5716/A/5 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 6. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 45m <sup>2</sup>   |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**Megrendelés szám:30005/26491/2023  
2023.04.17**SZOMBATHELY**

Belterület 5716/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Körmendi út 9. földszint. ajtó:6.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 45            | 1 1                       | 2037/10000    | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18

## 2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22

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

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**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átvezetése.

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**

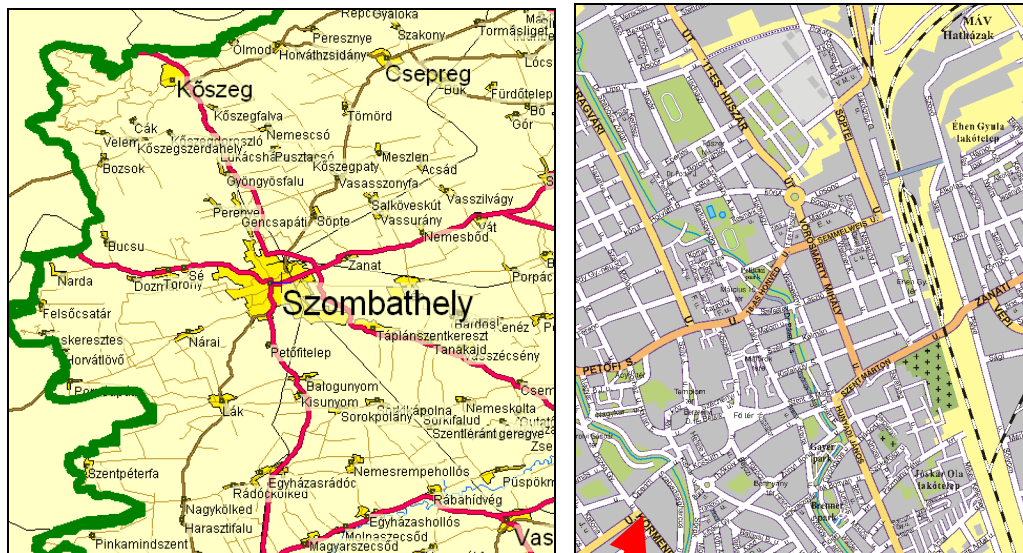
## Az ingatlan helyszíni adatai

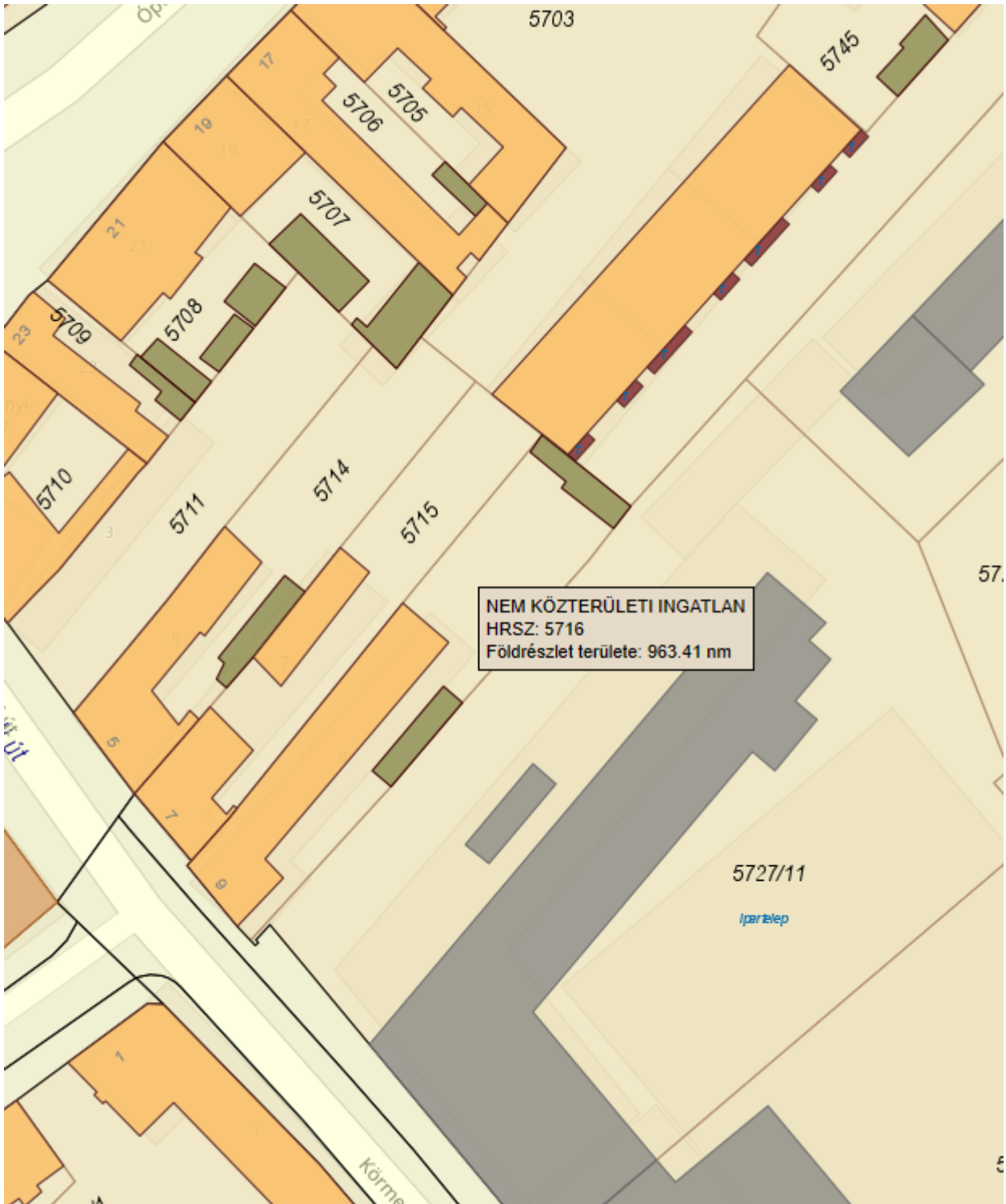
### ***A település elhelyezkedése***

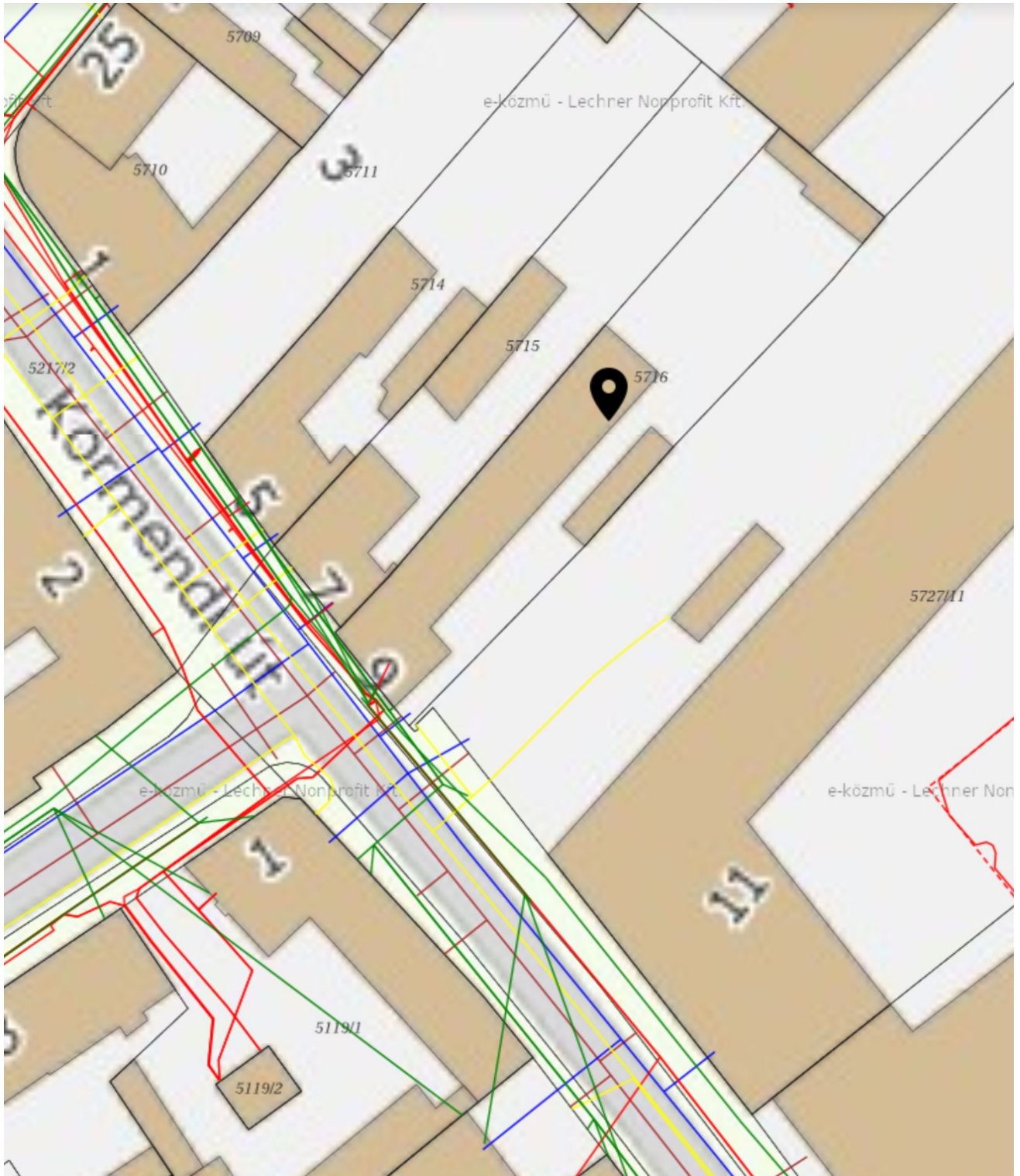
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely,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

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

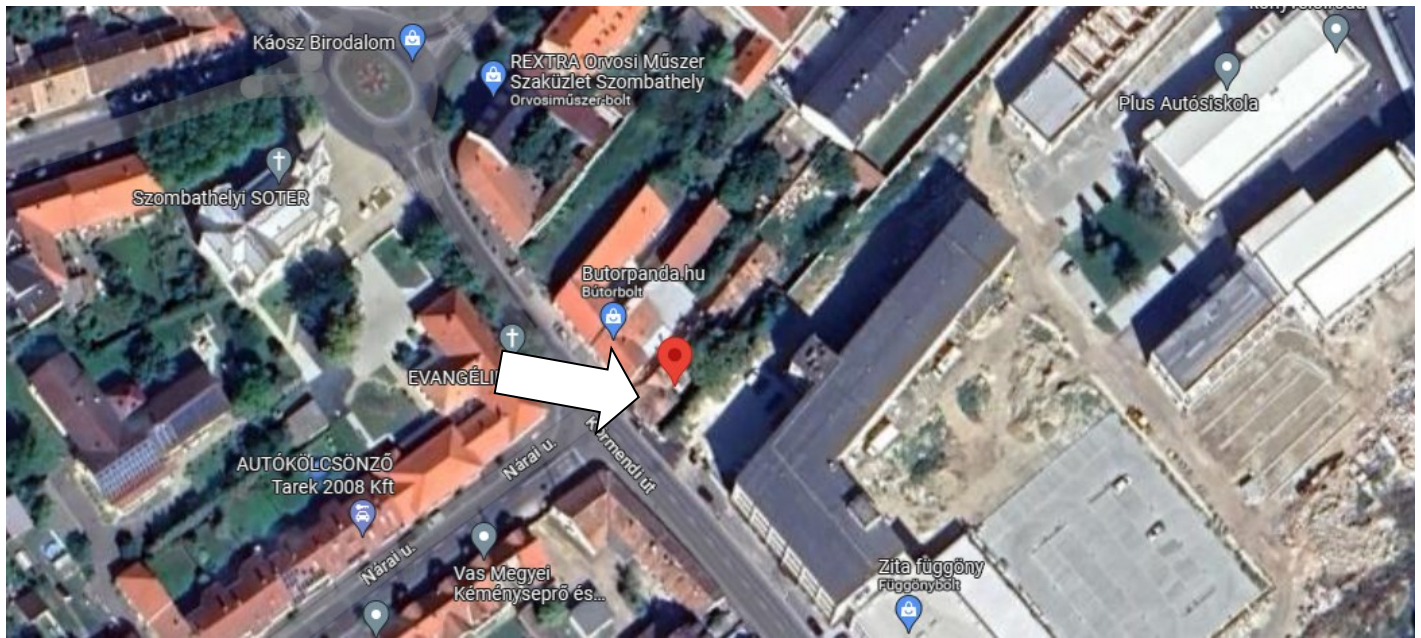
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 40.  
Adószám: 23726640-2-18  
Cgj.sz.: 18-09-110795  
Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András  
E-VK/8.

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





## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 7. szám alatti  
5716/A/6 hrsz-ú ingatlanról**





## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 7. szám alatti 5716/A/6 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

| értékelési módszer           | piaci érték  | súlyozás |
|------------------------------|--------------|----------|
| Piaci összehasonlító módszer | 1 800 000 Ft | 50%      |
| Hozam alapú módszer (CF)     | 0 Ft         | 0%       |
| Költség alapú módszer        | 1 700 000 Ft | 50%      |

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**1 800 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 7. szám alatti 5716/A/6 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét kereken 1.800.000,-Ft-ban,**

**Azaz egymillió nyolcszáz ezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas, komfort nélküli.**

**Az épület felújítására véleményem szerint műszakilag lehetséges, de nem rentábilis, az épület erkölcsileg, műszakilag elavult. Az utcafépi megjelenése kedvezőtlen, a szomszédos ingatlanokon építési fejlesztések zajlanak, így hosszabb távon bontással ebbe a sorba és utcafépbe beleillő épület, garázssor lenne kedvezőbb.**

**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. 10.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.  
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.  
9700 Szombathely, Szent László kir. út. 43.  
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 újraelállítási 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 újraelállítási költség alapú értékét.

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

$$N_e = B_e - (B_e \times A)$$

Ahol:

$N_e$ : Épület nettó újraelállítási költség alapú értéke (Ft)

$B_e$ : Bruttó újraelállítási költség (Ft)

A: Avulás (%)

| <b>Költség alapú értékelés</b>                   |  |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
|--|--|----------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------|------------|------|------|-----------|--------|---|
| <b>Telek értékelése</b>                          | Telekmérek különbség korrekció:        | 0%                               | <b>Cím</b>          | <b>Nagyság (m2)</b>       | <b>Ár (millió Ft)</b> | <b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Közmű</b> | <b>K/R</b> |      |      |           |        |   |
|  | 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 |
| <b>Értékelt telek területe (m<sup>2</sup>):</b>  | <b>0</b>                               | <b>Átlag (Ft/m<sup>2</sup>):</b> | <b>21 285</b>       | <b>Telek értéke (Ft):</b> |                       | <b>-</b>                              |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>I. érület, épületrész:</b>                    | <b>1.</b>                              | <b>2.</b>                        | <b>3.</b>           | <b>4.</b>                 | <b>5.</b>             |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Épületrész megnevezése:</b>                   | <b>lakás</b>                           |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Újraeláll. költség (Ft/m<sup>2</sup>):</b>    | 300 000                                |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Nettó alapterület (m<sup>2</sup>):</b>        | 22                                     |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Fizikai avultság:</b>                         | -65%                                   |                                  | -5%                 | -5%                       | -5%                   |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Erkölcsei avultság:</b>                       | -10%                                   |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Környezeti avultság:</b>                      | 0%                                     |                                  |                     |                           |                       |                                       |              |            |      |      |           |        |   |
| <b>Érték (Ft):</b>                               | 1 650 000                              |                                  | -                   | -                         | -                     |                                       | -            |            |      |      |           |        |   |
| <b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b> |  |                                  | <b>1 650 000 Ft</b> |                           | <b>1 700 000 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  |
|   |  | Szent László király | Kisfaludy S u.    | Szigligeti u      | Nádasdy u         | Szigligeti u      |
| <b>Megnevezés:</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| <b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Ár (Ft)   |  | 8 000 000 Ft        | 11 000 000 Ft     | 3 500 000 Ft      | 4 000 000 Ft      | 5 531 000 Ft      |
| Telek terület (m2)  |  | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Redukált terület (m2)   | 22   | 42                  | 53                | 27                | 26                | 46                |
| Egységár (Ft/m2)  |  | 190 476             | 207 547           | 129 630           | 153 846           | 120 239           |
| Tulajdonár. viszonya/típusa)  |  | Eladás/Tul.         | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       | Eladás/Tul.       |
| Korrekciós tényező  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Eladás/Ajánlat időpontja  |  | 2021.08..           | 2021..            | 2021..            | 2021..            | 2021..            |
| Korrekciós tényező  |  | 110%                | 110%              | 110%              | 110%              | 110%              |
| Korrigált Ár  |  | 8 800 000 Ft        | 12 100 000 Ft     | 3 850 000 Ft      | 4 400 000 Ft      | 6 084 100 Ft      |
| Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)   | 176 382  | 209 524             | 228 302           | 142 593           | 169 231           | 132 263           |
| Fajlagos alapár alapján tett megállapítás   |  | Figyelembe vehető   | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető | Figyelembe vehető |
| <b>FŐBB JELLEMZŐK</b>   |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| Építés éve  | 1930   |                     |                   |                   |                   |                   |
| Műszaki állapot, színvonal  |  | panel               | panel             | panel             | panel             | panel             |
| <b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>  |  |                     |                   |                   |                   |                   |
| m2  | 22   | Hasonló             | Nagyobb           | Kisebb            | Kisebb            | Hasonló           |
| Alapterület   |  | 100%                | 110%              | 90%               | 90%               | 100%              |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | Hasonló             | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés  |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | Hasonló             | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    | Hasonló           | Kedvezőtlenebb    |
| Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség                       |  | 100%                | 100%              | 105%              | 100%              | 105%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyezés                        |  | Hasonló             | Kedvezőbb         | Hasonló           | Hasonló           | Hasonló           |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | 100%                | 85%               | 100%              | 100%              | 100%              |
| Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzat                    |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás                       |  | 70%                 | 70%               | 70%               | 70%               | 70%               |
| 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           | Hasonló           |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | 100%                | 100%              | 100%              | 100%              | 100%              |
| Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség               |  | Kedvezőbb           | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         | Kedvezőbb         |
| bontásra javasolt   |  | 80%                 | 80%               | 80%               | 80%               | 80%               |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | -50%                | -55%              | -55%              | -60%              | -45%              |
| ÖSSZ KORREKCIÓ  |  | 50%                 | 45%               | 45%               | 40%               | 55%               |
| Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat                                    |  |                     |                   |                   |                   | ok                |
| <b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR</b>  | Ft/m2  | 104 762             | 102 736           | 64 167            | 67 692            | 72 745            |
| Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára: | A nem elfogadható fajlagos érték mezoő törésre kerül | 104 762             | 102 736           | 64 167            | 67 692            | 72 745            |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR  |  | 82 420 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben   |  | 82 400 Ft/m2        |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET   |  | 22 m2               |                   |                   |                   |                   |
| ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)  |  | <b>1 800 000 Ft</b> |                   |                   |                   |                   |
| Megjegyzés:   |  |                     |                   |                   |                   |                   |

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.022-45/2023 üi. számon** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 7. szám alatti 5716/A/6 helyrajzi számú** lakás megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.08 és 2023.05.10.-én** tartottuk.

### 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 érdekelttség 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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 értékbecslése 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>5716/A/6 helyrajzi szám</b>                                   |
| Cím:            | <b>9700 Szombathely, Körmendi út 9. földszint 7. szám alatti</b> |
| Megnevezés:     | lakás  |
| Területe:       | 22m <sup>2</sup>   |
| Tulajdonos:     | SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>1/1               |

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: 30005/26497/2023

2023.04.17

**SZOMBATHELY****Belterület 5716/A/6 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Körömdi út 9. földszint. ajtó:7.

**I R É S Z**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás      | 22            | 1 0                       | 995/10000     | önkormányzati   |

Bejegyző határozat: 37126/2001.04.18

## 2. bejegyző határozat: 49140/1995.09.22

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: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 49140/1995.09.22

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

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

**III R É S Z**

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37126/2001.04.18

Önálló szöveges bejegyzés társasház alapító okirat módosítás átvezetése.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

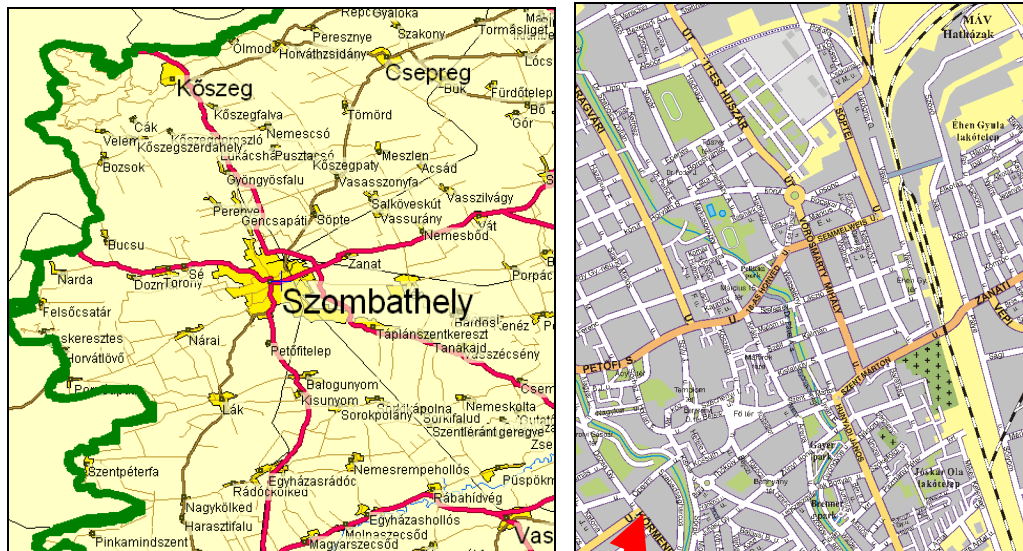
## Az ingatlan helyszíni adatai

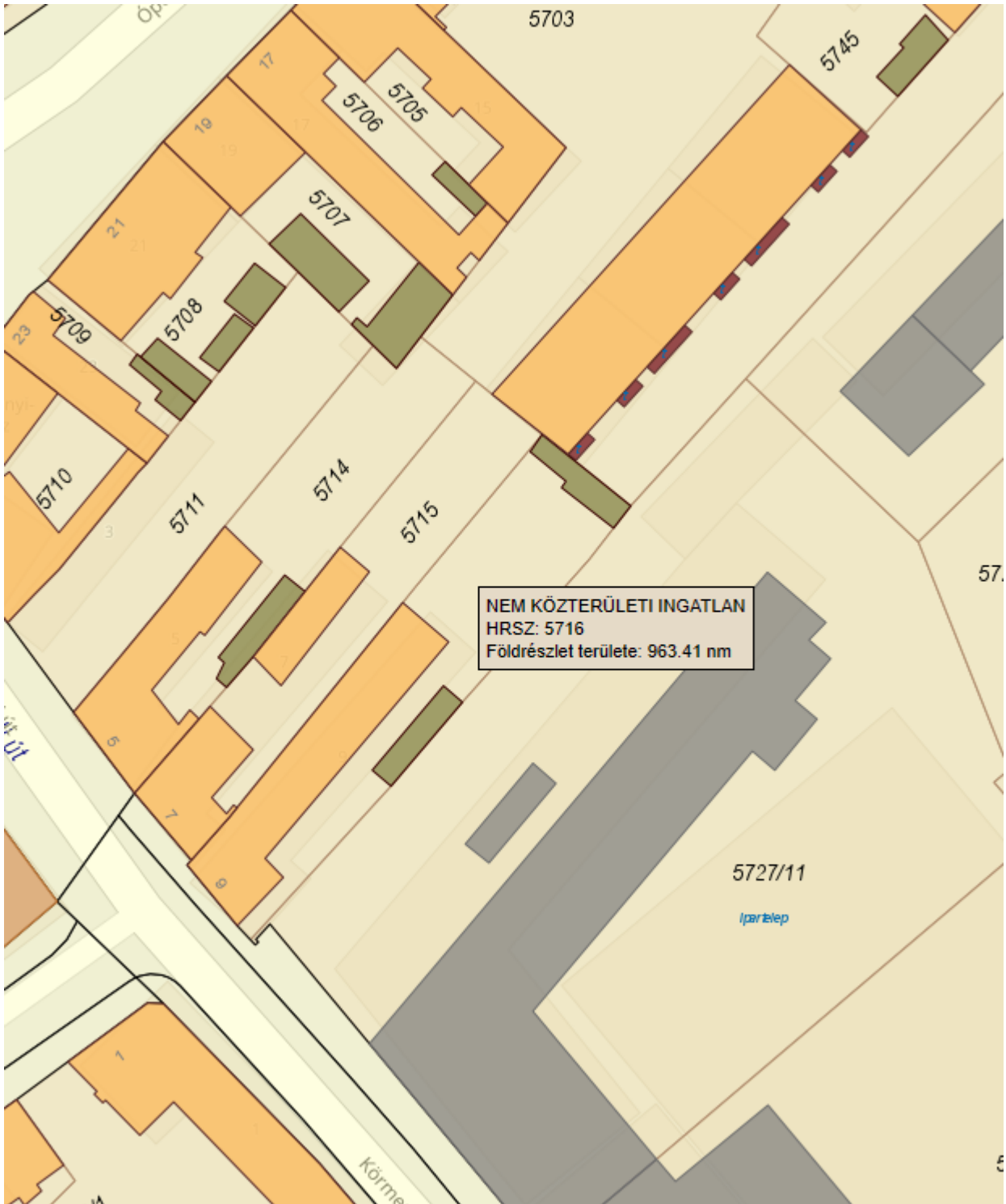
### **A település elhelyezkedése**

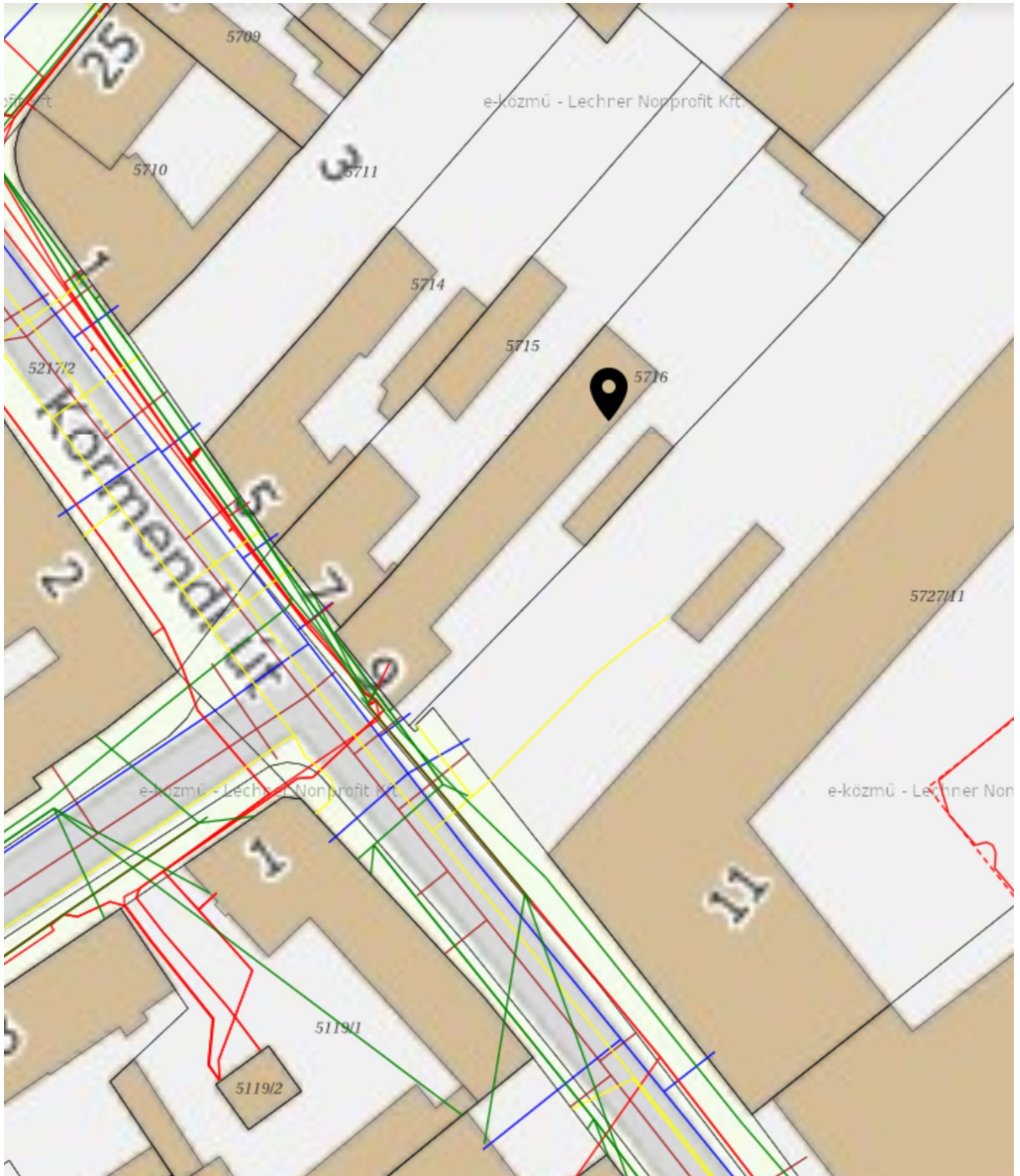
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest- Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, 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 perces sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.











Közműellátottság:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása a város közműhálózat rendszeréről kiépített.

Szennyvízelvezetés

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 10.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. út. 40.

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

