

**Ga-Vin Ingatlan Kft.**  
Szombathely, Nárai u. 8/A.  
Tel.: 0630/859-8367

## ***INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS***



***9700 Szombathely Eötvös Lóránd utca 7***

***ALATTI INGATLANRÓL***

***HRSZ: 6992/A/5***

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* **Lakás**  
*Település (város, kerület):* **Szombathely**  
*Utca, házszám:* **Eötvös Lóránd utca 7. 2. em. 5.**  
*Irányítószám:* **9700**  
*Hrsz.:* **6992/A/5**

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* Nagy Ildikó 1/1  
*Tulajdoni hányad:* 1/1  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* forgalomképes  
*Értékelt érdekelttség:* tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*Telek területe összesen:* 0 m<sup>2</sup>  
*Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:* 38,48 m<sup>2</sup>  
*Redukált alapterület:* 38 m<sup>2</sup>  
*Közmű-ellátottság:* összközműves  
*Jelenlegi funkció:* Lakás

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* Forgalmi érték meghatározás  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci megközelítés  
*Értékelés fordulónapja:* 2023.05.12.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Forgalmi érték:* **17 800 000.- Ft, azaz**  
**Tizenhétmillió- nyolcszáz ezer forint**

Szombathely, 2023.05.12.

Készítette:

**GA-VIN INGATLAN KFT**

9700 Szombathely

Nárai u. 8/A

Adószám: 28960027-2-18

Varga Gábor

*Ingatlan szakértő 4386-4/2016*

OKJ 52-341-02

OKJ 53-341-01

## A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Németh Ádám (9700 Szombathely Eötvös Lóránd utca 7. 2. em 5.)** megbízta a **Ga-Vin Ingatlan Kft. (9700 Szombathely, Nárαι u. 8/A.)** 217/1 helyrajzi számú **9700 Szombathely Eötvös Lóránd utca 7 2. em 5. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

*Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.*

### 1. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 1.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahaznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg.

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- *piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés*
- *költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés*
- *hozamszámításon alapuló értékelés*

### 1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

### 1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségűszükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő – élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készülség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

### 1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le.

## **1.2 Helyszíni szemle és időpontja: 2023.05.10.**

### 1.3 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap  
Alaprajz

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2023.05.10.

Település : Szombathely  
Besorolás : megyei jogú város  
Helyrajzi szám : 6992/A/5  
Megnevezése : lakás  
Tulajdoni lap szerinti alapterület : 38 m<sup>2</sup>

Tulajdonos bejegyzetten : Nagy Ildikó 1/1  
III.oldal  
Terhek : nincs  
Széljegy : nincs  
Szolgalom, egyéb : nincs

### 2.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely, Vas vármegye megyeszékhelye. A településről indul a 86-os számú gyorsforgalmi út ami miatt megközelítése könnyű. A város az Osztrák határ mellett fekszik. A településen az áthaladó forgalom jelentős. A régió egyik fontos gazdasági szereplője, ezért ingatlanforgalmi szempontból is keresett város.

Telek:

A lakáshoz kizárólag telek terület nem tartozik.

Felépítmények ismertetése:

Lakás:

Az értékelt lakás, 1920-as 193,-as években épült, téglafalazattal. 2003-ban villanyvezetékek cseréje, 2012-ben konvektorok és ablakok cseréje, 2015-ben bojler cseréje, 2018-ban vízvezetékek és a burkolatok cseréje valósult meg. Fűtése gázkonvektorokkal megoldott. Melegvízellátását villanybojler biztosítja. A külső nyílászárók műanyag szerkezetű hőszigetelt nyílászárók. Az értékelt ingatlan általános műszaki állapota jó. Az ingatlan összközműves komfortos. Az épület teherhordó szerkezetén hibák nem láthatóak.

Függőleges teherhordó szerkezetek: téglafalazat  
Födémszerkezete: fa födém,  
Belső válaszfalak: falazott  
Tetőszerkezete: faanyagú fedélszék  
Tetőfedés: cserép fedés  
Belső burkolatok: kerámia lap, parketta  
Belső felületképzések: festett, csempézett  
Nyílászáró szerkezetek: műanyag szerkezetűek.  
Homlokzat képzés: kőporos vakolat  
Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez függő-ereszcsatorna és lefolyócső  
Az épület vízellátása: lakáson belül  
Használati meleg víz: villanybojler  
Szennyvízelvezetés: városi hálózatra kötve  
Fűtési mód: gázkonvektorok  
Elektromos energia ellátás: hálózatra csatlakoztatva.

### 3. ÉRTÉKELÉS

#### 3.1 Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét a piaci megközelítés módszerének alkalmazásával határoztam meg.

#### 3.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk. A tulajdonrész forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítettünk jelentésünkben.

Vagyoneértékelő műszaki felmérést nem végezett, mivel az értékelés külső szemlével történt, így a területi méretek felmérése a csatolt térképmásolat alapján került számításra. Az esetleges eltérések miatt felelősséget nem tudunk vállalni. A belső térben lévő esetleges károk értékcsökkentő tényezőit nem tudtuk figyelembe venni ezért ennek értéke és mértéke után felelősséget nem tudunk vállalni. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

#### 3.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2023. május 12. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

A piaci alapú módszer eredményeként a 4162/3 helyrajzi számú **9700 Szombathely Eötvös Lóránd utca 7 2. em 5. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú becsült forgalmi értéke kerekítve:**

**17 800 000.- Ft, azaz  
Tizenhétmillió- nyolcszáz ezer forint**

**GA-VIN INGATLAN KFT**

9700 Szombathely

Nárai u. 8/A

Adószám: 28960027-2-18

Szombathely, 2023.05.12.

  
Varga Gábor

MELLÉKLETEK :

- SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK
- TULAJDONI LAP
- ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁSI RAJZ
- FOTÓK



## Piaci összehasonlító módszer I. sz. lakás

	Tárgyi ingatlan 9700 Szombathely Eötvös Loránd utca 7. 2/5	Piaci összehasonlító 1. 9700 Szombathely Szigligeti Ede utca		Piaci összehasonlító 2. 9700 Szombathely Fő tér		Piaci összehasonlító 3. 9700 Szombathely Bakó József utca	
	Adat leírás	Adat leírás	Korrekcio	Adat leírás	Korrekcio	Adat leírás	Korrekcio
Címazonosítás							
<b>Korrekcions modell</b>							
Telek területe m <sup>2</sup> ,	0	0		0		0	
Lakóépület nettó alapterülete m <sup>2</sup>	38	27		49		49	
Mezőképzőterek nettó alapterülete m <sup>2</sup>	0	0		0		0	
Felépítmények redukált területe, m <sup>2</sup>	38	27	-5,0%	49	5,0%	49	5,0%
Kínálási ár / vételár		14 000 000 Ft		19 000 000 Ft		22 800 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2022.07.11. (realizált adásvételi szerződés)	0,0%	2022.09.05. (realizált adásvételi szerződés)	0,0%	2021.10.18. (realizált adásvételi szerződés)	10,0%
Fallagos ára (FUM <sup>2</sup> )		518 519		387 755		465 306	
<b>Felépítmények minősége</b>							
Jellemzők		1930-ban épült, téglalapú építésű jó állapotú összkomfortos lakás		1930-ban épült téglalapú építésű, közepes állapotú komfortos lakás		1995-ben épült téglalapú építésű összkomfortos jó állapotú lakás	
Felépítmények fizikai állapota	jó	jó	0,0%	jó	0,0%	jó	0,0%
Felépítmények műszaki tartalma	jó	jó	0,0%	közepes	5,0%	jó	0,0%
Építés éve	1920	1930	0,0%	1930	0,0%	1995	-10,0%
komfort fokozat	komfortos	összkomfortos	-5,0%	komfortos	0,0%	összkomfortos	-5,0%
városon belüli elhelyezkedés	belváros	belváros széle	5,0%	belváros	0,0%	olad	5,0%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	469 232 Ft	452 593 Ft	-5,0%	426 531 Ft	10,0%	488 571 Ft	5,0%
Korrekcio engedélyezése		ok	-5%	ok	10%	ok	5%
Piaci összehasonlítás alapján alapító érték:	17 800 000 Ft						

Helyiséglista						
Össz. nettó alapterület:					38,48 m <sup>2</sup>	
Össz. hasznos alapterület kerekítve:					38 m <sup>2</sup>	
Épület	Szintek + / Helyiségek +	Készültségi fok	Nettó alapterület	Módosító tényező	Hasznos alapterület	Hasznos alapterület
<épület 1>	<i>emelet</i>	100%				
	szoba		15,95 m <sup>2</sup>	100%	15,95 m <sup>2</sup>	38,48 m <sup>2</sup>
	konyha		9,5 m <sup>2</sup>	100%	9,5 m <sup>2</sup>	
	étkező		2,31 m <sup>2</sup>	100%	2,31 m <sup>2</sup>	
	előszoba		4,65 m <sup>2</sup>	100%	4,65 m <sup>2</sup>	
	fürdő		6,07 m <sup>2</sup>	100%	6,07 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	100%	0 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	100%	0 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	100%	0 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	100%	0 m <sup>2</sup>	
	<i>pince</i>	100%				0 m <sup>2</sup>
	<i>melléképület</i>	100%				0,00 m <sup>2</sup>
			m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
			m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	0%	0,00 m <sup>2</sup>		

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

Oldal: 1/3

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám:596504/4/2023

2023.05.10

**SZOMBATHELY**

Belterület 6992/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Eötvös Loránd utca 7. 2. emelet. ajtó:5.

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	38	0 0		magán
-------	----	-----	--	-------

Bejegyző határozat: 999962/1997

## 2. bejegyző határozat: 45723/1995.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

## 1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 48075/1998.08.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 45723/1995.07.31

törölő határozat: 48075/1998.08.17

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

## 2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 47122-2/2002.05.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 48075/1998.08.17

törölő határozat: 47122-2/2002.05.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bárdosi Miklós

sz.név: Bárdosi Miklós

szül. : 1960

h.név : Szatmáry Ilona

cím : 9700 SZOMBATHELY Rohonci út 21. 6. em. 15. ajtó

## 3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 47122-2/2002.05.28

bejegyző határozat, érkezési idő: 48075/1998.08.17

törölő határozat: 47122-2/2002.05.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bárdosiné Ferenczi Zsuzsanna

sz.név: Ferenczi Zsuzsanna

szül. : 1958

a.név : Druskóczy Mária

cím : 9700 SZOMBATHELY Rohonci út 21. 6. em. 15.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám:596504/4/2023

2023.05.10

**SZOMBATHELY**

**Belterület 6992/A/5 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 37465/2005.05.03  
bejegyző határozat, érkezési idő: 47122-2/2002.05.28

törlő határozat: 37465/2005.05.03

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Fritz-Németh Krisztina  
sz.név: Németh Krisztina  
szül. : 1976  
p.név : Nagy Éva  
cím : 9700 SZOMBATHELY Jászi Oszkár utca 1. III/3.

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37465/2005.05.03

jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Nagy Ildikó  
szül. : 1968  
a.név : Horváth Ilona  
cím : 9700 SZOMBATHELY Eötvös Lóránd utca 7. II/5.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51060/2002.07.15

törlő határozat: 41478/2005.06.24

Önálló zálogjog 3 000 000 FT, azaz hárommillió FT kölcsön és járulékai erejéig, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, A 12/2001. (I.31.) Korm. r. 24.par./6/ bek.-ben meghatározott ranghelyen..

Képviselésében eljár: Inter-Európa Bank Rt. Szombathelyi Fiók (9700 Szombathely, Uránia udvar 4.) Adóstárs: Németh Krisztina (1976.06.16. a.n.: Nagy Éva) Lásd a csehimentszenti 178/A/2 hrsz-ú ingatlant is.

jogosult:  
név: INTER-EURÓPA BANK RT. törzsszám: 10139327  
cím : 1054 BUDAPEST Szabadság tér 15.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42447/2005.07.08

törlő határozat: 47783/2011.11.10

Jelzálogjog 27 873 CHF, azaz huszonhétézer-nyolcszázhetvenhárom CHF kölcsöntőke és járulékai erejéig.

jogosult:  
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT. törzsszám: 10195664  
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám:596504/4/2023

2023.05.10

**SZOMBATHELY**

**Belterület**

**6992/A/5 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

Folytatás az előző lapról

**III. RÉSZ**

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 30992/2006.01.17

törölő határozat: 38273/2011.05.11

Jelzálogjog 323 000 FT, azaz háromszázhuszonnégyezer FT illetéktartozás és járulékai erejéig.

602761-2/2005.

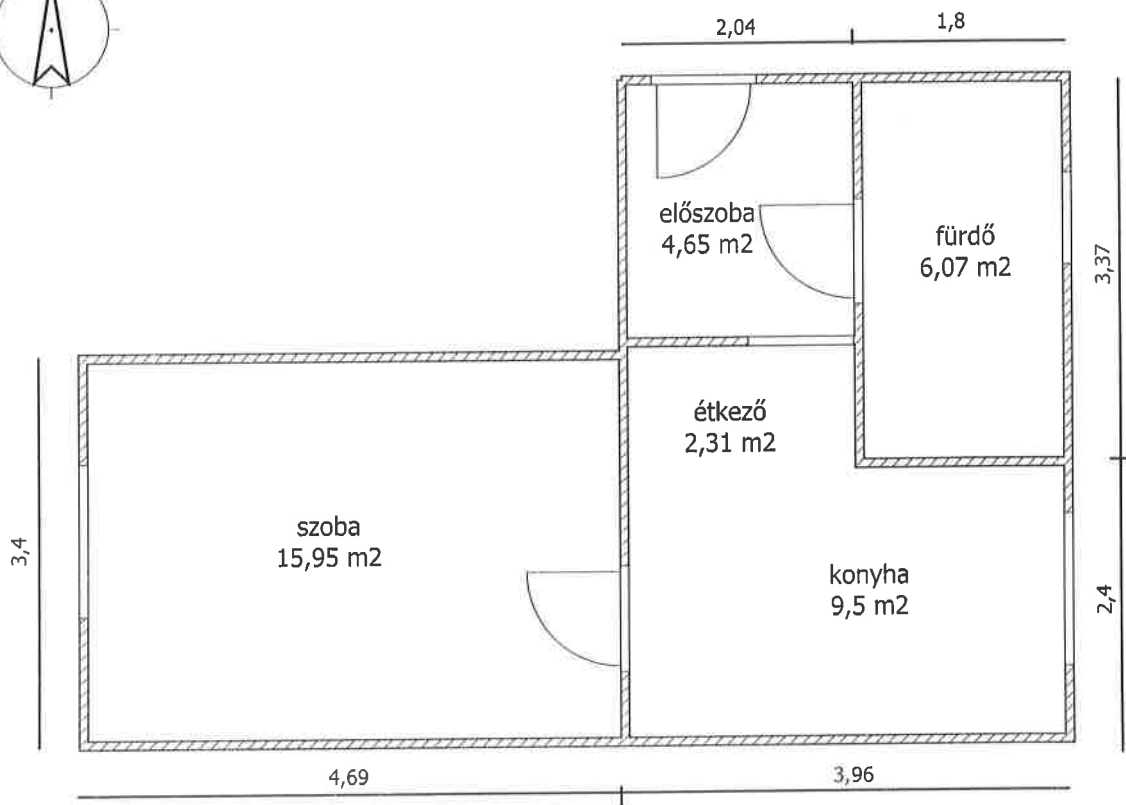
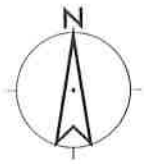
jogosult:

név: NAV VAS MEGYEI ADÓIGAZGATÓSÁGA ILLETÉK OSZTÁLY

cím : 9700 SZOMBATHELY Petőfi utca 22.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**





utcakép



utcakép



homlokzat



homlokzat



nappali



nappali



nappali



konyha