



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS - 2023



**9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33. földszint 3. szám alatti  
4497/3/A/3 hrsz-ú ingatlanról**





## Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33. földszint 3. szám alatti 4497/3/A/3 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	14 400 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	0 Ft	0%
Költség alapú módszer	14 900 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

**14 400 000 Ft**

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33. földszint 3. szám alatti 4497/3/A/3 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét kerekén **14.400.000,-Ft-ban,**

**Azaz tizennégymillió négyszázezer forintban**

javaslom elfogadni.

**Az értékelt ingatlan forgalomképes.**

**Lakhatási igények kielégítésére jelenlegi állapotában nem alkalmas.**

**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. 08. 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



**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 (%)

<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:	95%							1019	22,5	22080,471	Teljes	R
Ertékelt telek területe (m <sup>2</sup> ):	0	Átlag (Ft/m <sup>2</sup> ):	<b>21 285</b>	Telek értéke (Ft):		-							
<b>I. érület, épületrész:</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>								
Épületrész megnevezése:	<b>lakás</b>												
Újraelőáll. költség (Ft/m <sup>2</sup> ):	450 000												
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):	55												
Fizikai avultság:	-50%		-5%		-5%		-5%						
Erkölcsei avultság:													
Környezeti avultság:	10%		0%		0%		0%						
<b>Érték (Ft):</b>	<b>14 850 000</b>		-		-		-						
<b>Költség alapú módszerrel számított érték:</b>			<b>14 850 000 Ft</b>		<b>14 900 000 Ft</b>								

	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.	Juhász Gy u 1	Wesselényi u 16	Szigligeti u
<b>Megnevezés:</b>						
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>						
Ár (Ft)		8 000 000 Ft	11 000 000 Ft	13 990 000 Ft	20 500 000 Ft	5 531 000 Ft
Telek terület (m2)		0	0	0	0	0
Redukált terület (m2)	55	42	53	47	53	46
Egységár (Ft/m2)		190 476	207 547	297 660	386 792	120 239
Tulajdonatr. viszonya/típusa)		Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Ajánlat/Kínálat	Ajánlat/Kínálat	Eladás/Tul.
Korrektíós tényező		100%	100%	85%	85%	100%
Eladás/Ajánlat időpontja		2021.08..	2021..	2023.08.01	2023.08..	2021..
Korrektíós tényező		110%	110%	100%	100%	110%
Korrigált Ár		8 800 000 Ft	12 100 000 Ft	11 891 500 Ft	17 425 000 Ft	6 084 100 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)	230 375	209 524	228 302	253 011	328 774	132 263
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
<b>FŐBB JELLEMZŐK</b>						
Építés éve						
Műszaki állapot, színvonal		panel	panel	panel	panel	panel
<b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK</b>						
m <sub>2</sub>	55	42	53	47	53	46
Alapterület		100%	100%	95%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés		100%	100%	100%	100%	100%
		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		115%	115%	115%	110%	115%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Mikroklímaterület - szomszédos épületek, panoráma, szennyvez		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
Műszaki szempontok - tartószervezet, épületgépészet, homlok		100%	100%	100%	100%	105%
		Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Kedvezőbb	Hasonló
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás		100%	100%	110%	90%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jog		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Kedvezőtlenebb
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíth		100%	100%	100%	100%	110%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
		100%	100%	100%	100%	100%
ÖSSZ KORREKCIÓ		15%	15%	20%	0%	30%
ÖSSZ KORREKCIÓ		115%	115%	120%	100%	130%
Korrektíó mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m2	240 952	262 547	303 613	328 774	171 942
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésére kerül	240 952	262 547	303 613	328 774	171 942
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		261 566 Ft/m2				
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben		261 600 Ft/m2				
ALAPTERÜLET		55 m2				
ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		14 400 000 Ft				
				Megjegyzés:		

## Előzmények

### A megbízó

**Szombathely Megyei Jogú Város** megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33. földszint 3. szám alatti 4497/3/A/3 helyrajzi számú** ingatlan piaci értékének becslésével.

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

### Helyszíni szemle

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

### Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/200. (VIII. 29. ) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

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

Ezek a feltételek:

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

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

## Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

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

A módszer fő lépései:

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

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



- az ingatlanpiacon kialakult keres-g let 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; 10
- 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 használok 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 11

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>4497/3/A/3 helyrajzi szám</b>
Cím:	<b>9700 Szombathely, Kárpáti Kelemen u. 33. földszint 3. szám alatti</b>
Megnevezés:	lakás
Területe:	55m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1

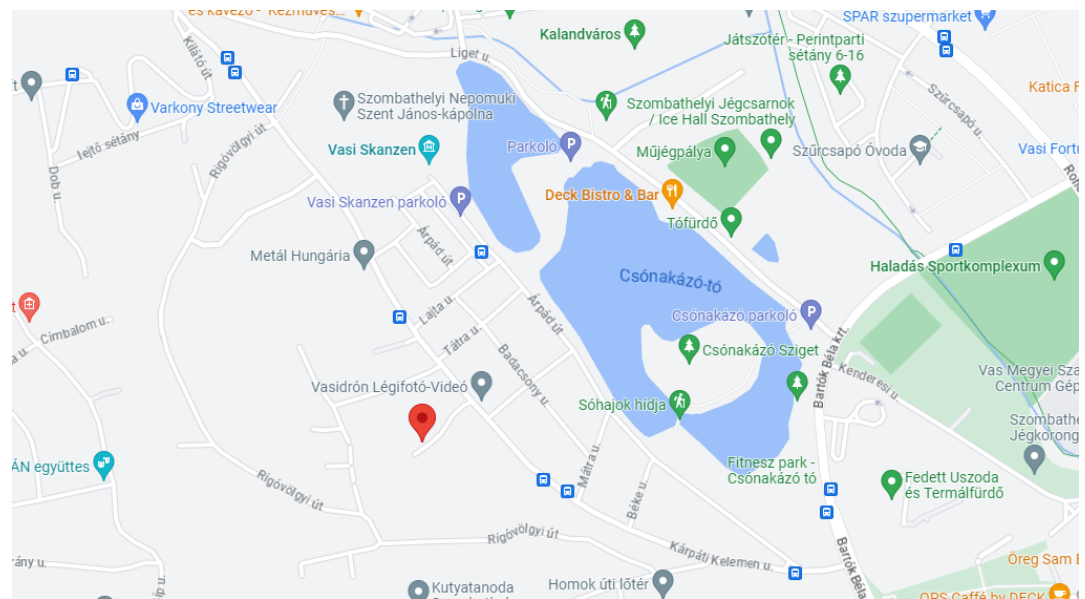
## Az ingatlan helyszíni adatai

### ***A település elhelyezkedése***

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

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

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





Közműellátottság:

Vízellátás

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

Szennyvízelvezetés

A keletkező szennyvizek a csatornaközműbe jutnak.

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

-

## 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. 09.

Készítette:

**Szunyog Invest Mérnöki Kft.**

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. ú. 45.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András  
E-VK/8.

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





## Szombathely, Wesselényi Miklós utca 16.

Eladó téglalakás

Térképen



+7 fotó

Ár  
**20,50 millió Ft**  
54 ezer €

Alapterület  
**53 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**2**

## Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel:

**16,39 M Ft**  
Hitelösszeg

kb. 143 363 Ft/hó  
Havi törlesztő

20 év  
Futamidő

végig fix  
Kamatperiódus

Fontos! Becslésünk a hirdető által megadott adatok, és a piaci hitelek ajánlatai alapján készült, mely nem minősül ajánlatnak. [Kattints a részletekért!](#)


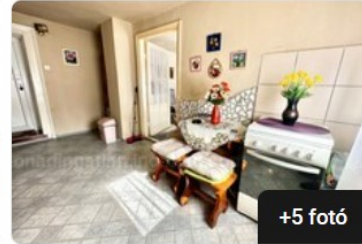
Megnézem

## Eladó téglalakás

Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	<b>1950 előtt</b>	Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Komfort	<b>összkomfortos</b>	Tájolás	<b>nyugat</b>
Emelet	<b>földszint</b>	Kilátás	<b>udvari</b>
Épület szintjei	<b>2</b>	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	<b>nincs</b>	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	<b>3 m-nél magasabb</b>	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	<b>udvari beálló - benne van az árban</b>

## Szombathely, Juhász Gyula utca 1.

Eladó téglalakás

 Térképen


+5 fotó

Ár  
**13,99 millió Ft**

Alapterület  
**47 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**1 + 1 fél**

## Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel:

**11,19 M Ft**  
Hitelösszeg

kb. 97 836 Ft/hó  
Havi törlesztő

20 év  
Futamidő

végig fix  
Kamatperiódus

Fontos! Becslésünk a hirdető által megadott adatok, és a piaci hitelek ajánlatai alapján készült, mely nem minősül ajánlatnak. [Kattints a részletekért!](#)

Megnézem

## Eladó téglalakás

Ingatlan állapota	<b>közepes állapotú</b>	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	<b>1950 és 1980 között</b>	Fürdő és wc	<b>egy helyiségben</b>
Komfort	<b>komfortos</b>	Tájolás	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	<b>földszintes</b>	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	<b>utca, közterület</b>

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály	
Érkezett: 2023-07-17	Méltóság(ak):
56154-15 <sup>EA</sup>	F14 VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Vasgón?

2023 JÚL 17.

38567/2023. szám

Tárgy: 47585/2005. számú határozat  
kijavítása

## HATÁROZAT

**A 47585/2005.09.29. számú határozatot, valamint az annak megfelelő bejegyzést visszavonom, ennek megfelelően:**

A Szombathely 4497/3/A/3 helyrajzi számú Szombathely Kárpáti Kelemen utca 33. földszint 3. szám alatti Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata ( 9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3. ) 1/1 tulajdonában lévő társasházi lakás különlapján feltüntetett ingatlan terület adatát 35 m<sup>2</sup>-ről 55 m<sup>2</sup>-re

**javitottam.**

A határozat ellen - jogsérelem esetén, 30 napon belül - közigazgatási per kezdeményezhető. A keresetlevelet a Győri Törvényszék részére kell címezni (9021 Győr, Szent István út 6.), azonban hatóságomnál kell benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni. A jogi képviselővel eljáró fél elektronikus úton, az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet (hivatali kapu elérhetősége: VASMKHFOLD). A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott formanyomtatványon is benyújthatja. A bírósági eljárás illetékköteles, az illetéket azonban utólag, a bíróság döntése alapján kell megfizetni. A döntés a közléssel végleges.

## Indokolás

2023.06.29-én Szombathely MJV Polgármestere jelezte, hogy a Szombathely 4497/3/A/3 hrsz-ú lakás különlapján a társasházi alapítóokirat szerinti 55m<sup>2</sup> helyett 35 m<sup>2</sup> szerepel.

Az irattárban fellelhető okiratokat megvizsgálva megállapítottam, hogy az 47585/2005.09.29. határozatszámom a helyrajzi számok alátörésének megosztás miatti módosítása valóban nem az okiratban foglaltaknak megfelelően történt, mivel abban valóban 55m<sup>2</sup> található. Az ügyben fellelhető hivatalos feljegyzés alapján pedig csak a helyrajzi számozás változására terjedt ki az ügyintézés.

A fenti indok alapján a határozatot a mai napon saját hatáskörben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 54. § (4) bekezdésére hivatkozva javítom.

A határozat többi részét kijavító döntésem nem érinti, a döntés a többi helyrajzi szám tekintetében változatlanul hatályban marad.

A kereseti kérelem benyújtásával kapcsolatos rendelkezéseket a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 39. §-a, a jogi képviselőre vonatkozó szabályokat a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 75. §-a, a kereset elektronikus előterjesztésére vonatkozó szabályokat a Pp. 608. §-a továbbá az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.) 9. §-a (1) bekezdésének b) pontja tartalmazza. Az elektronikus kapcsolattartásra - a Kp. 29. §-a értelmében - a Pp. szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Hatáskörömet és illetékességemet a földművelésügyi hatósági igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/20016 (XII.2) Kormányrendelet 37.§-ának (1) bekezdése, valamint - 3.§-a (3) bekezdésének b. pontja alapján állapította meg.

Szombathely, 2023. július 7.

Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából:

Bodorkósné Viszkei Viktória  
tanácsos



Kapja:

1. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 9700 Szombathely Kossuth Lajos utca 1-3.
2. Immo Precíz Ingatlanforgalmazó és Építőipari Kft. 1052 Budapest Váci utca 24. 5. emelet 1.
3. Márfi Imre 9700 Szombathely Kárpáti Kelemen utca 33. I/6.
4. Márfiné Juhos Anikó Viola 9700 Szombathely Kárpáti Kelemen utca 33. I/6.
5. Irattár