

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

**9700 SZOMBATHELY, BENEDEK ELEK U. 13. 2. EM. 12. SZ.
ALATTI**

„LAKÁS” MEGNEVEZÉSŰ

INGATLANRÓL

HRSZ: 2759/41/A/50

SZOVA NZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Boglárka u. 2.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
E-mail: varga.imre@szova.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám: **Benedek Elek utca 13. 2. em. 12.**
Irányítószám: **9700**
Hrsz.: **2759/41/A/50**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Szombathely Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekeltiség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:		m ²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:	49	m ²
Bérbe adható összes területek:	49	m ²
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, csatorna, gáz, távhő	
Jelenlegi funkció:	lakás	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci módszer
Értékelés fordulónapja: 2025. 05. 06.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **26 400 000,- Ft.** azaz **Huszonhatmillió-négyszázezer forint**

Jelen vagyonértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

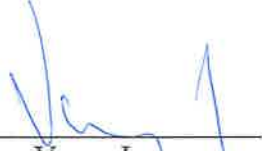
Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2025. 05. 06.

Készítette:


Varga Imre
Ingatlan értékbecslő
35/27/1998.
EUFIM 2004/88.


SZOVA ZRT.

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13930335-2-18**

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.** (9700 Szombathely, Boglárka u. 2.) **2759/41/A/50 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Benedek Elek utca 13. 2.em. 12. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú lakás ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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 újrahasznosítható 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 értéklevetetés.

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 költségcsúszásból 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 készültség 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

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2025. 05. 06.

2.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2025.02.10.

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 2759/41/A/50
Megnevezése	: lakás
Terület	: 49 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
III. oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgálat, egyéb	: nincs

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely Magyarország nyugati határa mellett, az Alpok lábánál, Budapesttől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 80 000 fő lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató üzemek működnek, amelyek a vonzáskörzetben élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. A közeli határátkelők – Bucsú, Kőszeg, Rábafüzes – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz vezető közutak a város határában találkoznak. Az áru és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal ill. az ausztriai Graz városával.

Az ingatlan a megyeszékhely nyugati részén, a Derkovits lakótelepen a Bem J. utca Paragvári utca felőli szakszán áll. A terület infrastrukturálisan jól ellátott.

Ingatlan közművesítettsége:

Elektromos energiaellátása: ÉDÁSZ hálózatról biztosított
ivóvíz hálózata: városi hálózatról
szennyvízelvezetés: városi hálózatról
földgázcsatlakozás: van
tűzi vízvezeték: van
távközlési hálózat: van
fűtés: távhő

meleg víz: távhő

Az épületek ismertetése:

A társasház 1981-ben épült, házigyári elemekből. Az alagsori szinten tárolók, a földszinten, majd négy emeleten lakások, emeletenként 4-4 lakás. A szintek közti közlekedést lépcső és biztosítja. A közös lépcsőház rendezett. Az épület általános állapota jónak mondható.

Az értékelt ingatlan az épület második emeletén található. A nagyobb szoba és a konyha keletre a kisebb szoba észak-nyugatra néz. A lakás közepes állapotú. Homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek, 2 rtg. hőszigetelő üvegezéssel. A padlóburkolatok kerámia, és szőnyegpadló. Fűtése és melegvíz ellátása távhőről történik.

Beépítési mód: szabadon álló

Alapozás: mélyalapozás

Függőleges teherhordó szerkezetek: panel

Födémszerkezete: panel

Belső válaszfalak: panel

Tetőszerkezete: lapos tető

Tetőfedés: bitumenes lemez

Belső burkolatok: kerámia lap, szőnyegpadló

Belső felületképzések: festés, vizes helyiségekben csempe

Nyílászáró szerkezetek: hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakok, ajtók Tip. Szerk.

Homlokzatképzés: hőszigetelt

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez

Az épület vízellátása: közmű hálózatról

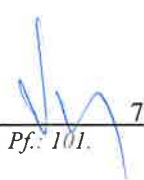
Használati melegvíz: távhő

Szennyvízelvezetés: közmű hálózatba kötve

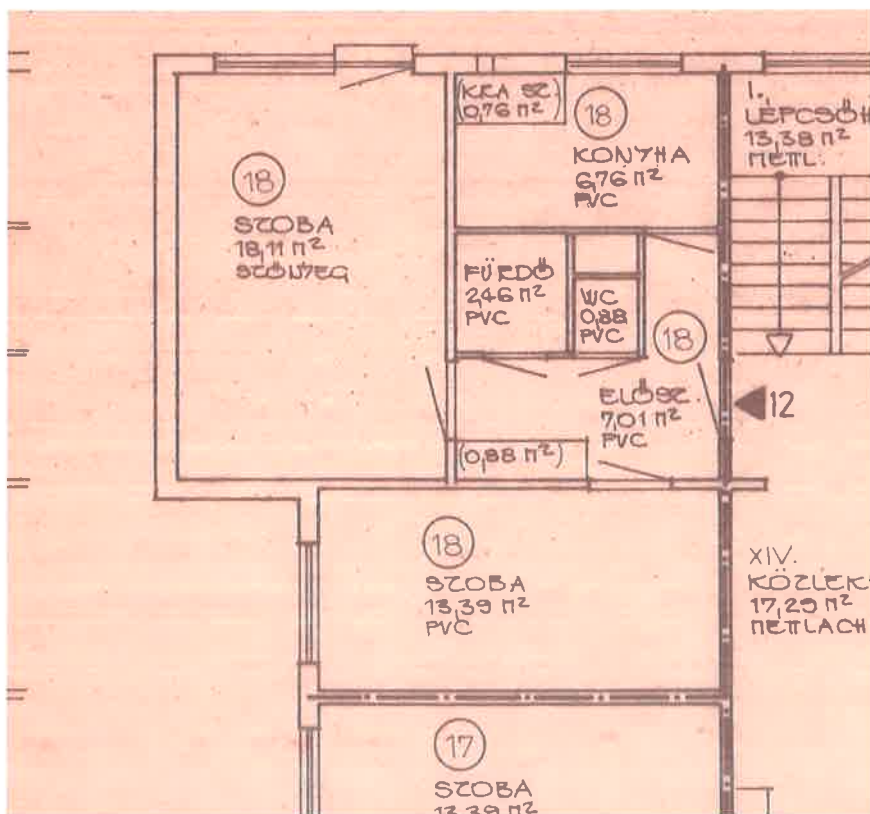
Fűtési mód: távhő

Elektromos energiaellátás: városi hálózatról,

Egyéb: nincs







Terület-kimutató								
Helyiség megnevezése	Szint	Teljes-nettó alapterület	Hasznos alapt.	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület
előszoba	emelet	7,01	7,01	kerámialap	jó	100%	1	7,01
szoba	emelet	18,11	24,24	szőnyegpadló	jó	100%	1	18,11
szoba	emelet	13,39	12,08	szőnyegpadló	jó	100%	1	13,39
konyha	emelet	6,76	6,76	kerámialap	jó	100%	1	6,76
fürdő	emelet	2,46	2,46	kerámialap	jó	100%	1	2,46
wc	emelet	0,88	0,88	kerámialap	jó	100%	1	0,88
Alapterületek:	Teljes Nettó:	49 m2	Hasznos:	53,43 m2	Redukált:	49 m2		

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Értékmeghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi érték a piaci módszerrel határozott meg.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer											
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Realizált adat	2024	Realizált adat	2024	Realizált adat	2024	Kínálati adat	2025	Kínálati adat	2025
Irányítószám	9700	9700		9700		9700		9700		9700	
Település	Szombathely	Szombathely		Szombathely		Szombathely		Szombathely		Szombathely	
Közszerület neve	Benedek Elek	Kodály Z. u.		Bem J. u		Váci M.		Váci M. u.		Szent Gellért u.	
Ingatlan típusa	Panel lakás	Panel lakás		Panel lakás		Panel lakás		Panel lakás		Panel lakás	
Tagolódás	alagsor földszint 4 em. lapostető	alagsor+földszint+10 emelet		alagsor+földszint+ 10 emelet		alagsor-földszint+10 emelet		alagsor+földszint+ 4 emelet		alagsor+földszint+10 emelet	
Építés éve	1981	1980		1982		1980		1982		1978	
Telek terület		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Teljes alapterület	49 m ²	51 m ²		53 m ²		48 m ²		51 m ²		55 m ²	
Redukált alapterület	49 m ²	51 m ²		53 m ²		48 m ²		51 m ²		55 m ²	
Jellemzők	jó műszaki állapú, panel (szigetelt) falazatú, távfűtéses, 2 egész + 0 félszobás, jó esztétikai állapotú	Átlagos műszaki és esztétikai állapotú lakóház. Összkomfortos, távhő, villanybojler, 2+1 félszobás.		Átlagos műszaki és esztétikai állapotú panel lakás. Összkomfortos, távhővel fűtött, 2 szobás.		Átlagos műszaki és esztétikai állapotú panel lakás. Összkomfortos, távhővel fűtött, 2 szobás.		Szombathelyen a Derkovits-lakótelepen 4. emeleti lakás eladó. A felújítandó állapotú ingatlanban 2 szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő és wc található. Az erkélyes lakásban távhő szolgáltatja a meleget radiátoros hőleadással. A földszinten egy tároló is tartozik az ingatlanhoz.		Szombathelyen a KISZ lakótelepen, liftes társasházban kínálok eladásra, egy remek elosztású lakást. Az ingatlanban 3 külön bejáratú szoba, konyha, fürdő található. A nagy szoba akár nappalikként is funkcionálhat, így lehet igazán kihasználni az egész lakást.	
		Eladási/kínálati ár	25 mill Ft		27 mill Ft		24,7 mill Ft		29,9 mill Ft		30 mill Ft
Infláció/árváltozási korrekció		5%		5%		5%					
Kínálati ár korrekció								-10%		-10%	
Fajlagos ár		514 706 Ft/m ²		534 906 Ft/m ²		540 313 Ft/m ²		527 647 Ft/m ²		490 909 Ft/m ²	
Korrekció	Környezeti										
	Infrastruktúra										
	Állapot							5%		5%	
	Jogi jelleg										
	Telek méret eltérés										
	Egyéb	Pl.: befejezetlenség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg									
Redukált alapterület				5%							
Korrigált fajlagos ár	538 890 Ft/m ²	514 706 Ft/m ²		561 651 Ft/m ²		540 313 Ft/m ²		554 029 Ft/m ²		515 455 Ft/m ²	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték:								26 400 000 Ft			

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Azt feltételezzük, hogy a kialakítandó ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül amelyeket megemlítettünk jelentésünkben.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2025. május 05. 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.

4.4 Ingatlanpiaci tendenciák

Az ingatlan jó fekvésű, Szombathely nyugati részén a Derkovits lakótelepen áll. A hasonló lakások iránt a kereslet élénk.

4.5 Értékmeghatározás:

Piaci alapú értékmeghatározás:

Az alkalmazott módszerek eredményeként a **2759/41/A/50** helyrajzi számú **9700 Szombathely, Benedek Elek utca 13. 2. em. 12. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan** becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve:

26 400 000,- Ft.

azaz Huszonhatmillió-négyszázezer forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2759/40/A/50 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Benedek Elek utca 13. 2 em. 12. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. 05. 06. fordulónapra érvényes tehermentes bruttó forgalmi értéke

26 400 000,- Ft.

azaz Huszonhatmillió-négyszázezer forint -ban

határozom meg.

Szombathely, 2025. 05. 06.



Varga Imre
értékbecslő

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. Szombathelyi Vagyonhasznosító és
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2. Városgazdálkodási Zrt.
Adószám: 13980335-2-18

MELLÉKLETEK :

- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7059/2025

2025.02.10

SZOMBATHELY

Belterület 2759/41/A/50 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Benedek Elek utca 13. 2. emelet. ajtó:12.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	49	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999992/1996.02.22

2. bejegyző határozat: 35318/1995.03.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi 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 35318/1995.03.22

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

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉP

