

A szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban 6254/A/6 helyrajzi számon felvett Szombathely, Király u. 1. II/8. szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Szombathely, 2015. május 10.

Készítette:
Tiborcz Mérnöki Iroda Kft.

9700 Szombathely, Bocskai István krt. 6. I/2.
Adószám: 12529700-2-18
Bank: 11600006-00000000-40318095
Tel.: +36 94 510 157
Fax: +36 94 510 158
E-mail: tiborcz.zoltan@tiborcz.com



346/2003



ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : **társasházi lakás**

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : Szombathely
Cím : Király u. 1. II/8.
Irányítószám : 9700

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonosok neve, tulajdoni hányad : SZ.M.J.V Önkormányzata 1/1
Szeljegy : nincs
Tények, terhek : tehermentes
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt érdekeltség : tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa: családi ház **használt lakás** építési telek üdülő egyéb.:
új lakás hatnál kevesebb **hatnál több** **lakásos házban**
Közmű-ellátottság: **összközműves** víz villany csatorna gázhálózat
táv hő
Építési technológia: **téglaépület** panel vázas öntött falas egyéb:
Alapterület : **100 m²**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító újrapótlási hozamalapú
Értékelés fordulónapja : 2015. május 10.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Forgalmi érték : 11.800.000,- Ft,
azaz Tizenegymillió-nyolcszáz ezer forint.

Szombathely, 2015. május 10.

Készítette:

Tiborc Zoltán
ingatlanforgalmi értékbecslő
OKJ: B10/36/1996
Önk: E-VK/17

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
biztosítékként felajánlott lakóingatlan forgalmi értékének becsléséről

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanok értékelése a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés, valamint az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet és a 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján készült.

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3.) megbízta a **TIBORCZ Mérnöki Iroda Kft-t** (9700 Szombathely, Bocskai István krt. 6. I/2.) a **Szombathely, Király u. 1. II/8.** ajtószám alatti társasházi lakás forgalmi értékének megállapításával.

Az értékelés tárgyát a fenti lakás szakértői vélemény keretében történő meghatározása képezi.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2015. május 7.

3. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

Jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Szombathely
Besorolás	: belterület
Helyrajzi száma	: 6254/A/6
Megnevezése	: lakás
Területe	: 100 m ²
Tulajdonosok bejegyzetten	: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
Széljegy	: nincs
Terhek	: tehermentes

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A becslés tárgyát képező ingatlan Szombathelyen, a belvárosban, közvetlen a Fő tér közelében, a Fő tér és a Király utca sarkán található.

Az épület a XIX. században épült, klasszikus, polgári társasház, a délkeleti fekvésű. Rövidebb szárnya a Fő tér fele, hosszabb szakasza a Király utcára néz. Az ingatlan sétálóutcában fekszik, így gyalogosan köleíthető csak meg. Parkolási lehetőség a közelben található közterületi parkolóban lehetsége. Az ingatlan közvetlen környezetében hasonló jellegű társasházak találhatóak, valamint üzletek, vendéglátó helyek és a Fő tér.

Az értékelt ingatlan nem liftes épületben található, az épület második emeletén, az Önkormányzat tulajdonában áll, jelenleg üres, rendkívül lelakott állapotban van. A lakás előtér-közlekedő, konyha-étkező, fürdő, WC, kamra és 3 szoba helyiségekből áll, összesen 100 m² alapterülettel. A padlóburkolatok a szobában és a nappaliban parketta, a többi helyiségben mettlachi illetve mázas kerámia, a falazatok festettek, a vizes helyiségekben csempézettek. Az ingatlan összközműves, a fűtést és a meleg vizet saját gázkazán biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az ingatlan ablakai fa szerkezetek, nem hőszigetelő üvegezésűek.

Összességében elmondható, hogy az ingatlan városon belüli elhelyezkedése kiváló, II. emeleten helyezkedik el, kelet-nyugati fekvésű, nagyon rossz állapotú, lelakott. Hiányosak a burkolatok és a gépészeti berendezések. Teljes felújítás és korszerűsítés indokolt. A lakás funkcionális elrendezése jó.

Az épület műszaki állapotát helyszíni szemrevételezéssel állapítottuk meg. Feltárást igénylő diagnosztikai vizsgálat nem történt, ezáltal a szemle nem terjedt ki az épület alépítményi-szerkezeti állagvizsgálatára, valamint a rejtett gépészeti berendezések vizsgálatára, ezek állagát a hasonló korú és használati fokú szerkezetekhez és berendezésekhez hasonlítottuk.

Az épület:

épület típusa	: társasház
építési mód	: hagyományos
alapozás	: sávalap
felmenő falai	: téglá
tetőszerkezet	: fa szerkezetű
födém szerkezet	: vasbeton szerkezetű
tető héjalása	: cserép
külső nyílászárók	: fa szerkezetek
belső ajtók	: faajtók

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. Az értékelés módszere

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

Az ingatlan értékének meghatározása az összehasonlító forgalmi adatok, illetve saját adatbázisunk (korábbi értékelések) elemzésére épülő, a hasonló elhelyezkedésű, és megegyező paraméterekkel rendelkező ingatlanok realizált jogügyleteinek, ingatlanpiaci értékének elemzésével, illetve ezeknek a tárgyi objektumra vonatkozó, súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel kialakított becsült piaci értékelése.

4.2. Érték meghatározás

Összehasonlításként figyelembe vett kínálati árak:

1. Szombathelyen, Király utcában 84 m²-es, kétszobás, gázkonvektoros fűtésű, nagy belmagasságú, felújításra szoruló polgári lakás, a II. emeleten. Eladási ára: 2015-ben: 10.500.000.-Ft.

Fajlagos ár: 125.000.-Ft/m²,

Korrektációs tényezők:

- értékelt ingatlan gáz központi fűtéses: + 10%
- értékelt ingatlan nagyon rossz műszaki állapota miatt: - 20%

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 112.500.-Ft/m² (A)

2. Szombathely, Mártírok terén, II. emeleti, nappali + 3 szobás, teljesen felújított, gáz központi fűtéses lakás, 3,20-as belmagassággal. Eladási ára 2014-ben: 20.500.000.-Ft.

Fajlagos ár: 179.824.-Ft/m²,

Korrektációs tényezők:

- értékelt ingatlan jobb elhelyezkedése miatt: + 10%
- értékelt ingatlan rosszabb műszaki állapota miatt: - 20%
- értékelt ingatlan gyengébb műszaki tartalma miatt: - 10%
- értékelt ingatlan funkcionális elrendezése miatt: - 10%

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 125.877.-Ft/m² (B)

3. Szombathelyen, Wesselényi utcában, nappali + 2 szobás, III. emeleti, 87 m²-es, felújított, gáz központi fűtéses, normál belmagasságú lakás 1970-ben épült lakóépületben. Eladási ára 2014-ben: 12.650.000.-Ft.

Fajlagos ár: 145.402.-Ft,

Korrektíós tényezők:

- értékelt ingatlan jobb elhelyezkedése miatt: + 10%
- értékelt ingatlan rosszabb műszaki állapota miatt: - 10%
- értékelt ingatlan gyengébb műszaki tartalma miatt: - 10%
- értékelt ingatlan funkcionális elrendezése miatt: - 10%

Korrigált fajlagos forgalmi érték: 116.322.-Ft/m² (C)

Átlag fajlagos alapérték (A+B+C)/3: 118.233.-Ft/m²

Fentiek figyelembevételével és az Általános Feltételrendszerben foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan lakóterületére számított fajlagos négyzetméter árat kerekítve:

118.000,- Ft/m²-ben

javasoljuk elfogadni.

4. ÖSSZEGZÉS

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes piaci értéke:

$$100 \text{ m}^2 * 118.000,- \text{ Ft/m}^2 = 11.800.000,-\text{Ft, azaz kerekítve}$$

11.800.000,- Ft, azaz

Tizenegymillió-nyolcszáz ezer forint.

Szombathely, 2015. május 10.

Melléletek:

Fotómelléklet

A Fő tér az épülettel



az épület



a lakás bejárata



fürdő



Király utca felőli kép



a lépcsőház és annak bejárata



közlekedő



fürdő



kazán



konyha



szoba



WC



konyha



nappali



szoba



fürdő

