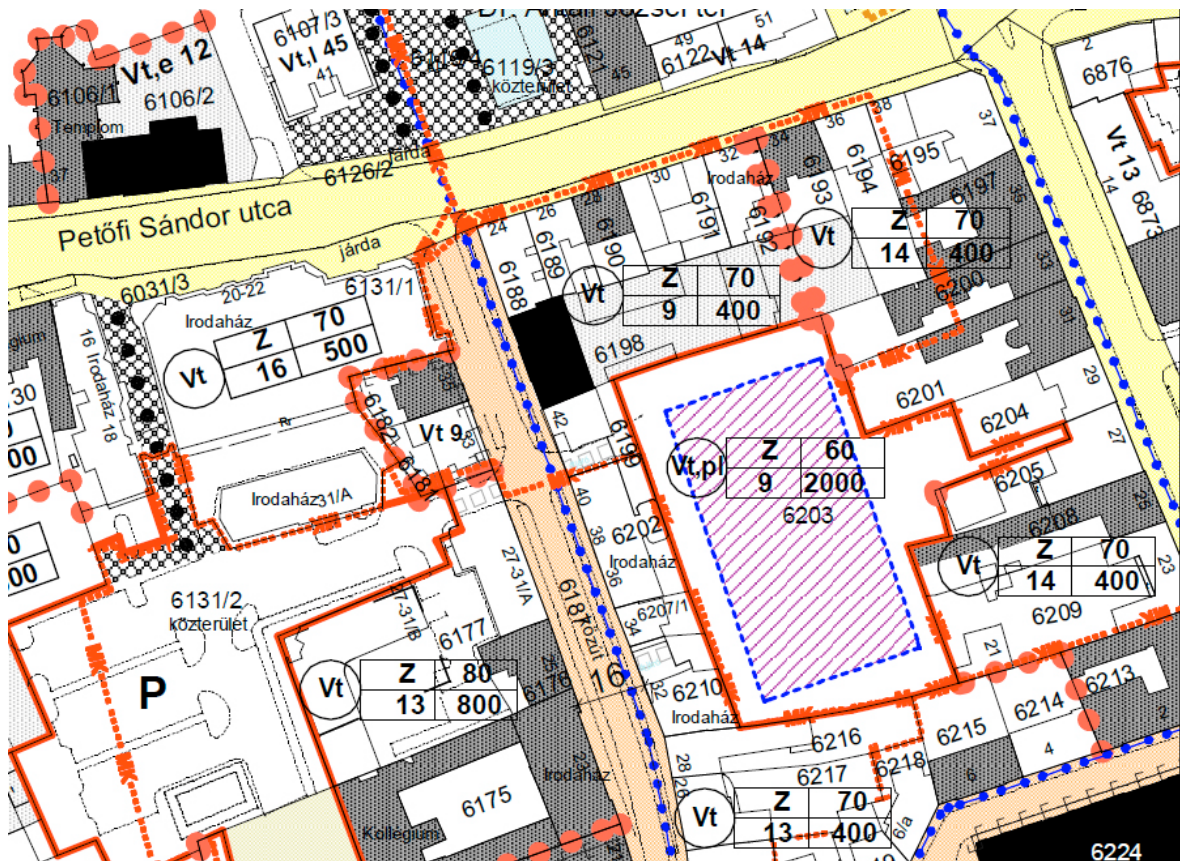


SZAKÉRTŐI JELENTÉS



a 9700 Szombathely, (Kőszegi és a Király utca közötti belső területen található) hrsz: 6203 ingatlan forgalmi- értékének meghatározásáról

Kelt: Szombathely, 2017-04-11



2009 | 2011
INNOVÁCIÓ AZ INGATLAN
ÉRTÉKELÉSBEN DÍJAZOTTJA
2003 | 2004 | 2006
AZ ÉV INGATLAN-ÉRTÉKELŐJE



Készült 3 példányban

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

MEGBÍZÓ	: Szombathely M.J.V. Önkormányzata 9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3. képviseli: dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó
----------------	--

MEGBÍZÁS TÁRGYA

9700 Szombathely, hrsz: 6203 ingatlan	Beépítetlen terület
--	----------------------------

AZ INGATLANOK CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: 9700 Szombathely,
Utca, házszám	: Kőszegi és a Király utca közötti belső területen
Helyrajzi számok	: 6203

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve	: Szombathely M.J.V. Önkormányzata (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3)
Tulajdoni hányad	: 1/1
Megnevezése	: beépítetlen terület
Területe	: 5339 m²
Jogok	: Illetí a Szombathely belterület 6210 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog Illetí a Szombathely belterület 6205 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog Illetí a Szombathely belterület 6199 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog
Tények	: Védelem régészeti lelőhely
Terhek	: Részleteket lásd a mellékelt tulajdoni lapon és a szakvéleményben.
Széljegy:	: Bejegyzést nem tartalmaz

ÉRTÉKELÉS KÖRÜLMÉNYEI

Értékelt érdekelttség	: tulajdonjog
Értékelés célja	: forgalmi-érték meghatározása
Értékelés módszere	: Piaci összehasonlító, Nettó pótlási, DCF hozamszámítás
Korlátozások	: a becsült érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik
Helyszíni szemle időpontja, értékelés fordulónapja:	2017-04-11
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap

BECSÜLT ÉRTÉK

FORGALMI érték	: 90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint
<i>A megadott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.</i>	

Kelt: Szombathely, 2017-04-11

Készítette:

Ellenőrizte:



Tóth Tamás
ingatlanforgalmi értékbecslő
149/2003



Várallyay Balázs
vezető ingatlanvagyon-értékelő
névj. sz.: 459/2004

Tartalomjegyzék

1	Előzmények, megbízás-----	5
1.1	A megbízó adatai, értékelési feladat -----	5
1.2	Az értékelés célja, előzmények-----	5
1.3	Rendelkezésre álló dokumentumok-----	5
2	Alapelvek, korlátozó feltételek-----	5
2.1	Dokumentumkezelés-----	6
2.2	Az értékelés időbeni hatálya -----	6
3	A szakértői vizsgálat módszere-----	6
4	Az ingatlan adottságainak ismertetése -----	7
4.1	Ingatlan-nyilvántartási adatok -----	7
4.2	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása -----	7
4.3	Regionális elemzés -----	7
	A régió bemutatása-----	7
4.3.1	Szombathely -Ingatlanpiaci környezet -----	7
4.4	Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, piaci helyzete-----	8
4.4.1	Az értékelésbe vont ingatlan környezete, piaci helyzete -----	8
4.5	Ingatlanpiaci környezet-----	8
4.5.1	Funkció, fejleszthetőség, építési szabályozási előírások-----	8
5	VEGYES TERÜLETEK-----	8
5.1	Telek -----	10
5.1.1	A terület megközelítése:-----	11
5.1.2	A Szombathelyi Hész szerint besorolása: VT pl Z 60% 9m 2000m2-----	11
5.1.3	Közművek:-----	11
5.1.4	A terület megközelítése, utak -----	11
5.1.5	Az épületek, építmények bemutatása, műszaki adatok -----	12
6	Szombathelyi parkolási díjak pozícionálása-----	12
6.1	Részlet a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 21/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete a fizetőparkolók működésének és igénybevételének rendjéről -----	12
6.2	Díjfizetési zónák -----	13
6.3	A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzése -----	14
7	Értékelés -----	14
7.1	Értékelési módszerek ismertetése-----	15
7.1.1	Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer -----	15
7.1.2	Hozamszámítás, diszkontált cash-flow elemzés -----	15
7.1.3	Nettó pótlási költség alapú megközelítés -----	16
7.2	Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása -----	17

8	Érték elemzés-----	17
8.1	Piaci összehasonlító elemzés-----	17
8.1.1	Piaci összehasonlító értékelés-----	18
8.1.2	Összehasonlító adatok forrásai:-----	19
8.2	DCF Hozamszámítás-----	20
8.2.2	Nettó pótlási érték meghatározása -----	22
8.2.3	Végső érték kialakítása -----	24
	90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint -----	24
8.2.4	A becsült értékkel kapcsolatos prognózis -----	24
9	Tanúsítás -----	25
10	Összefoglaló megállapítások -----	25
11	MELLÉKLETEK -----	26
11.1	TULAJDONI LAPOK -----	26
11.2	Megrendelő-----	28
11.3	Hész (részlet)-----	29
11.4	Műholdkép-----	29
11.5	Térkép-----	30
11.6	LOKÁCIÓ, TÉRKÉP-----	30
11.7	FOTÓ MELLÉKLET-----	31



1 Előzmények, megbízás

1.1 A megbízó adatai, értékelési feladat

Az **Szombathely M.J.V. Önkormányzata** (9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3) képviseletében Lakézy Gábor megbízást adott a **szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban 6203 helyrajzi számokon nyilvántartott, a 9700 Szombathely, Kőszegi és a Király utca közötti belső, közvetlen utcafrontal nem rendelkező „beépítetlen terület”** megnevezésű, a **Szombathely M.J.V. Önkormányzata** kizárólagos tulajdonában álló ingatlan értékelésére.

1.2 Az értékelés célja, előzmények

A Szombathely M.J.V. Önkormányzata megrendelte a 9700 Szombathely, hrsz: 6203 ingatlan értékelését az alább mellékelt megrendelővel.

A megrendelő képviselőjétől dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó-tól azt a tájékoztatást kaptuk, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni lapján bejegyzésre került Bírósági felülvizsgálati kérelem (Végzés száma : PFV. VI. 22. 054/2012/2) -a szóban forgó bejegyzés törlése folyamatban van.

Ezenfelül az ingatlan további hasznosításának lehetősége, annak Apportálása vagy értékesítése.

Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan teher nélküli tiszta forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

1.3 Rendelkezésre álló dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – következő dokumentumokat:

- tulajdoni lap másolat
- térképkivonat
- Hész
- megbízási szerződés

2 Alapelvek, korlátozó feltételek

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat (pl.: TEGOVA – The European Group of Valuers' Associations – European Valuation Standards 2016), különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Jelentésünket a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban készítettük el.

Az 1. pontban ismertetett ingatlanilletőség értékelése kapcsán a következőket szükséges figyelembe venni:

- a Szakértő nem végzett felmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan-nyilvántartási adatokból származnak;
- az tulajdoni illetőséget, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az

épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért;

- A Szakértő jelen értékelés kapcsán a kizárólag Megbízó, illetve annak képviselője felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

2.1 Dokumentumkezelés

Jelen értékelés 4 eredeti 2 nyomtatott és 1 digitális, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2+1 példánya a Megbízót illeti, 1 példányt a Szakértő archivál.

Az értékelés komplex egészként kezelendő, ebből bármely részletet kiragadva önállóan értelmezni, hasznosítani, illetve publikálni a Szakértőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül nem lehet.

A Szakértő kijelenti, hogy az értékelési munkája során rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti- illetve banktitokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

2.2 Az értékelés időbeni hatálya

Az értékelés effektív időpontja 2017-04-11, érvényessége a fordulónapot követő 180 nap.

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

3 A szakértői vizsgálat módszere

Az értékelésbe vont ingatlanilletőség helyszínén **2017-04-11-én** szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épületek-építmények műszaki funkcionális jellemzőit és egyéb értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk.

Az épület műszaki paramétereit a Megbízó adatszolgáltatására támaszkodva rögzítettük.

A terület műszaki állapotát helyszíni szemrevételezéssel állapítottuk meg. Feltárást igénylő diagnosztikai vizsgálat nem történt, ezáltal a szemle nem terjedt ki az esetleges épület alépítményi-szerkezeti állagvizsgálatára, valamint a rejtett gépészeti berendezések vizsgálatára, ezek állagát a hasonló korú és használati fokú szerkezetekhez és berendezésekhez hasonlítottuk. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi viszonyokról. Az értékelés során a Megbízó képviselője által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

Az ingatlanról készült fotók mellékletként csatoltak.



4 Az ingatlan adottságainak ismertetése

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település (város, kerület)	: 9700 Szombathely
Utca, házszám	: -
Hrsz	: 6203
Megnevezése	: kivett beépítetlen terület
Tulajdonos neve	: Szombathely M.J.V. Önkormányzata 9700 Szombathely Kossuth L. u. 1-3.
Tulajdoni hányad	: 1/1
Terület	: 5339 m2
Tények, terhek	: Védett régészeti lelőhely Illeti a Szombathely belterület 6210 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog Illeti a Szombathely belterület 6205 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog Illeti a Szombathely belterület 6199 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog További részleteket lásd a mellékelt tulajdoni lapon
Széljegy	: Bejegyzést nem tartalmaz

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a területileg illetékes Szombathelyi Járási Földhivatal által 2017-03-20-án kiadott tulajdoni lap másolat szemle példányai szolgáltatták.

A tulajdoni lap másolat mellékletként csatolt.

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

4.3 Regionális elemzés

A régió bemutatása

Magyarországon 1998-ban fogadták el országgyűlési határozattal a 7 statisztikai-tervezési régiót. A Nyugat-dunántúli régió Győr-Moson-Sopron, Vas és Zala megyéket foglalja magában. Kiterjedése észak-déli irányban hosszan elnyúló. A régió négy országgal határos: nyugaton Ausztriával, délnyugaton Szlovéniával és Horvátországgal, északon pedig Szlovákiával. A régió keleti irányban a Közép-dunántúli régióval, míg déli irányban a Dél-dunántúli régióval szomszédos.

A régió 11 183 km²-es területével az ország területének a 12 %-án terül el, ennek 36%-át foglalja el Győr-Moson-Sopron megye, 30%-át Vas megye, 34%-át pedig Zala megye teszi ki.

4.3.1 Szombathely -Ingatlanpiaci környezet

A hatvanas-hetvenes években elindult nagyszabású építkezések nemcsak jelentősen megnövelték a város területét és lakóinak számát, de sokszínűbbé is tették a település korábbi ingatlanszerkezetét. A beruházások nyomán a városmagot övező területeken lakótelepek, korszerű családi házak és nagy közösségi intézmények épültek, melyek eredményeként a város belső részein mára lassan elfogytak a beépíthető üres területek, ezért a piacon csak elvétve akad egy-egy eladásra szánt foghíjtelek.

Szombathely ingatlanpiacát (2008 után) és az elmúlt években a túlkínálat és a visszafogott kereslet jellemzi. Jelentős a kínálata a használt – téglalapítványú és panel –lakásoknak, a családi házaknak, valamint üzleteknek, irodáknak, ezzel szemben erősödő kereslet tapasztalható az exkluzív, zöldövezeti, jól felszerelt, ingatlanok iránt.

Az elmúlt évtizedben több lakóparkot alakítottak ki a város területén, mint például a Minerva, Parkerdő, Oladi, vagy a szóban forgó Szentkirályi lakópark.

A városban ipari park működik. Az 1997-ben létrehozott CLAUDIUS Ipari és Innovációs Park területén található a városban működő nagyvállalatok többsége. A Park profiljának kialakításában meghatározó szerepet kapott a személygépkocsik és más járművek különböző alkatrészeinek gyártása, az elektronikai-, informatikai, valamint feldolgozó- és élelmiszeripari termékek gyártása. Az elmúlt években több jelentős beruházás valósult meg az Ipari Park területén. Kiemelkedő jelentőséggel bír, hogy ezen új üzemek megépülése, a gyártás beindítása új munkahelyek megteremtését is jelenti. A letelepedő cégek a város

kedvező földrajzi fekvése, megközelíthetőségének jelentős javulása (átadásra került a Szombathelyt Oberwarttal és így az A2-es autópályával összekötő gyorsforgalmi út) és a városban található szakképzett munkaerő rendelkezésre állása kapcsán döntöttek az Ipari Park mellett.

A város üdülőterülettel nem rendelkezik, a periférián lévő zártkertek tekintetében nem tapasztalható jelentős forgalom.

4.4 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása, piaci helyzete

4.4.1 Az értékelésbe vont ingatlan környezete, piaci helyzete

Az értékelésbe vont ingatlanilletőség Szombathely megyei jogú város belvárosában, a város főterének közelében, attól északra a Kőszegi utca, a Petőfi S. utca, a Király utca és a Mártírok tere közötti belső területen található.

Az ingatlanoknak nincs saját utca kapcsolata, a megközelítést a Szombathely belterület 6210 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog, továbbá a Szombathely belterület 6205 és a 6199 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog biztosítja. Ezenfelül Védett régészeti lelőhely

A közelben található többek közt a NAV székház, számos iskola és közintézmény, Mozi, üzletek, Bankok stb. Városközponti Vt-pl övezetiben helyezkedik el, a város egyik legfrekvenciáltabb területén.

A terület személygépkocsival, tömegközlekedési eszközzel – helyi járatú autóbusszal – egyaránt jól megközelíthető.

4.5 Ingatlanpiaci környezet

A városban a 2008-as válságot követően emelkedett az eladatlan ingatlanok, a kiadatlan üzletek és irodák száma. Ez a folyamat megfordult és újra a bérleti díjak és az ingatlanok piaci árai emelkedéséhez vezettek.

A város ingatlanpiaca kiegyenlítettnak mondható, a keresleti/kínálati változásoktól mentes. Megyei központ szerepe miatt jelentős koncentrációs hatást gyakorol a környezetére. Nyugati Osztrák határhoz való közelsége miatt kedvelt terület a befektetők körébe. A korábbi hátrány megszűnt, mivel megépült a várost Győrrel összekötő autópálya.

4.5.1 Funkció, fejleszthetőség, építési szabályozási előírások

Az ingatlan funkciója jelenleg használaton kívüli beépítetlen terület. A múltban egy rövid ideig parkolóként használták, most is található itt parkoló autó nagy számban, A terület középső része el van kerítve fém szerkezetű kerítéssel, mögötte földmunkák nyomai láthatóak, valószínűleg a régészeti kutató árkok, melyeket nem fedtek vissza.

A terület besorolása a HÉSZ szerint:

VT pl Z 60% 9m 2000m²

Vt,pl településközponti vegyes terület parkolólemez céljára.

Részlet Szombathely Város Építési szabályozási rendeletéből:

5 VEGYES TERÜLETEK

Központi vegyes terület (Vk)

(1) A központi vegyes terület beépítésének feltételeire az OTÉK 17. §-ában foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a területen üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

*(2) Elhelyezhető melléképítmények:
a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
b./ hulladékartály tároló*

- c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d./ kerti építmény
- e./ zászlótartó oszlop.

(3) A telek be nem épített területének 50 %-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani.

(4) Új épület létesítése esetén a szabályozási vonalon álló épület közterületre néző, lakó rendeltetésű helyiségeinek padlósínt magassága legalább 3 méterrel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalán csak közösségi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiségcsoportok helyezhetők el.

(5) A legnagyobb megengedhető beépítettség 80 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.

(6) A területen zárt sorú beépítési mód esetén a lakásokat is tartalmazó épület mélysége legfeljebb 16,0 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22,0 m lehet. A szabályozási terven feltüntetett egyéb övezeti jellemzők betartandók. Településközpont vegyes területek. (Vt)

11. §

(1) A Vt, Vt1, és Vt2 és Vt3 jelű településközpont vegyes terület beépítésének feltételeire az OTÉK 16. §-ában foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a 16.§ (3) bek.-ben foglaltak nem helyezhetők el. A Vt2 jelű településközpont vegyes területen nem helyezhető el az OTÉK 16.§ (2) bekezdés 7. pontja szerinti üzemanyagtöltő.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b./ hulladék tartály tároló
- c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d./ kerti építmény
- e./ zászlótartó oszlop.

(3) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az elhelyezésre kerülő lakásokat is tartalmazó épület mélysége legfeljebb 16,0 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22,0 m lehet. A szabályozási terven feltüntetett egyéb övezeti jellemzők betartandók.

(4) A legnagyobb megengedhető beépítettség 80 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.

(5) A Vt, Vt1, Vt2, Vt3 területen a telek területének legalább 10%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 80%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés csökkenés %-ával. Oktatási és nevelési célú intézmények esetén a minimális zöldfelület arányát 20 %-ban kell meghatározni. Vt3 területen sportépítmények kialakítása esetén a zöldfelület minimális mértéke 60 % helyett 20 %, amennyiben a zöldfelület céljára szánt területen sportpályák létesülnek burkolt, műfüves, vagy salakos felülettel.

(6) Területén :

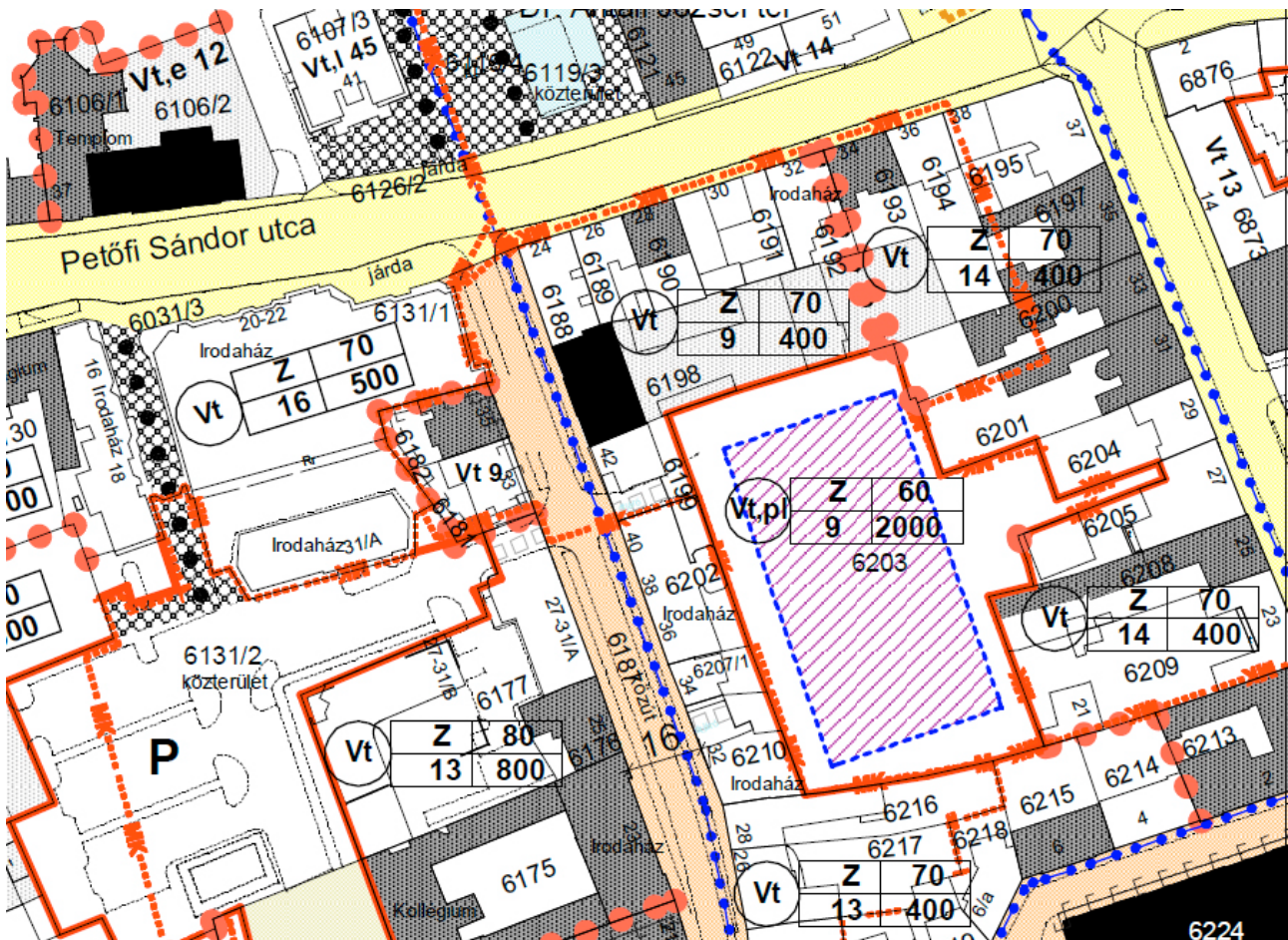
- a./ Legalább 7 m és legfeljebb 14,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a Szabályozási Tervnek megfelelően.
- b./ Új épület építése esetén az építési telek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségeinek padlósínt magassága legalább 3 m legyen.
- c./ A Vt1–Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építmény magasságát új beépítés esetén legfeljebb 13 méterben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.

(7) A területen önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület csak a szabályozási terv építési helyén az OTÉK beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett a telken, parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területen engedélyezhető.

Bár külön nem részletezi a Hész a Vt-pl területre vonatkozó építési lehetőségeket, de a leírtakból az derül ki, hogy a szóban forgó területen parkoló építése lehetséges, egyéb más épületek, pl társasház, vagy üzlet építése nem. A parkoló lemez fsz-i parkolóra utal, a beépíthetőség 60% viszont arra, hogy parkolóház céljára beépíthető.

Az értékelés során mi a fsz-i nyitott parkolóként hasznosításból indulunk ki, ennek alapján határozzuk meg a terület értékét.

Az ingatlan más irányú fejleszthetőségének vizsgálata a meglévő építési besorolás miatt nem lehetséges. Az ingatlan más irányú fejlesztésének előfeltétele a jelenlegi besorolás módosítása.



5.1 Telek

Az értékelésbe vont ingatlan szabálytalan sokszög alakú, sík, összközműves részben kerített. A terület középső része ideiglenes fémkerítéssel elkerítve, mint volt munkaterület, ahol földmunkák nyomai láthatóak, valószínűleg a régészeti kutató árkok, melyeket nem fedtek vissza.

Az ingatlan funkciója jelenleg használaton kívüli beépítetlen terület. A múltban egy rövid ideig parkolóként használták, most is található itt parkoló autó nagy számban, ahogy a mellékelt fényképeken is látható.

A telek területe összesen: **5339 m²**



5.1.1 A terület megközelítése:

Az értékelésbe vont ingatlanilletőség Szombathely megyei jogú város belvárosában, a város főterének közelében, attól északra a Kőszegi utca, a Petőfi S. utca, a Király utca és a Mártírok tere közötti belső területen található. Az ingatlannak nincs saját utca kapcsolata, a megközelítését a Szombathely belterület 6210 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog, továbbá a Szombathely belterület 6205 és a 6199 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog biztosítja. Ezenfelül Védett régészeti lelőhely

5.1.2 A Szombathelyi Hész szerint besorolása: VT pl Z 60% 9m 2000m²

Városmagterületi Vt-pl övezetben helyezkedik el, a város egyik legfrekvenciáltabb területén. Vt,pl településmagterületi vegyes terület parkolólemez céljára.

5.1.3 Közművek:

A területen elhelyezkedéséből adódóan összközműves, minden közmű megtalálható, viszont mérőórák neincsenek, mivel nincs funkciójuk.

5.1.4 A terület megközelítése, utak

A terület megközelítését a már említett: Szombathely belterület 6210 Hrsz-t terhelő útszolgalmi jog, továbbá a Szombathely belterület 6205 és a 6199 Hrsz-t terhelő átjárási szolgalmi jog biztosítja. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az épületek alatti „fedett” aszfaltozott illetve betonozott autóbehajtón lehet a területet megközelíteni, az ezzel meghatározott magassági korlátozásokkal.

A terület szélén több kisebb szakaszon aszfaltozott burkolat található.

A megközelítést biztosító bejáratok a területre:

A Kőszegi utca felől Hrsz: 6199

Kőszegi utca felől hrsz:6210

Király utca felől hrsz: 6205



5.1.5 Az épületek, építmények bemutatása, műszaki adatok

A területen nincsenek épületek, építmények.

6 Szombathelyi parkolási díjak pozicionálása

6.1 Részlet a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 21/2012. (V.10.) önkormányzati rendelete a fizetőparkolók működésének és igénybevételének rendjéről

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 48. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján – Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bek. (a) pontjában, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1), (4) bekezdésében, valamint a 16.§ (1) bekezdésében megállapított feladatkörében eljárva – a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) E rendelet területi hatálya a város közigazgatási területén belüli helyi közutakra, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől elzárt magánutakra, valamint terekre, parkokra és egyéb közterületekre terjed ki.
- (2) E rendelet tárgyi hatálya kiterjed valamennyi három vagy annál több kerekű járműre (a továbbiakban együttesen: járművek).
- (3) E rendelet hatálya nem terjed ki azon járművekre, amelyek jogszabály alapján mentesülnek a várakozási díj megfizetésének kötelezettsége alól.

A fizető parkoló övezetek

2.§

- (1) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) az 1. mellékletben meghatározott várakozási övezetek és várakozóhelyek (a továbbiakban együtt: fizető parkoló övezetek) az 1.§ (2) bekezdésében meghatározott járművel történő, várakozási célú használatát a 2. mellékletben meghatározott mértékű díj (a továbbiakban: várakozási díj) megfizetéséhez köti.
- (2) A fizető parkoló övezeteket parkolási szolgáltatást végző szolgáltató üzemelteti (a továbbiakban: üzemeltető).
- (3) A fizető parkoló övezetekkel kapcsolatos szolgáltatás a várakozó járművek őrzésére nem terjed ki.

Díjfizetési időszak

3.§

- (1) A fizető parkoló övezetekben várakozási díjfizetési kötelezettség munkanapokon 8.00 -18.00 óra között (a továbbiakban: díjfizetési időszak) áll fenn.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Vásárcsarnok és környéke megnevezésű fizető parkoló övezetben várakozási díjfizetési kötelezettség munkanapokon 7.00 – 18.00 óra között áll fenn.

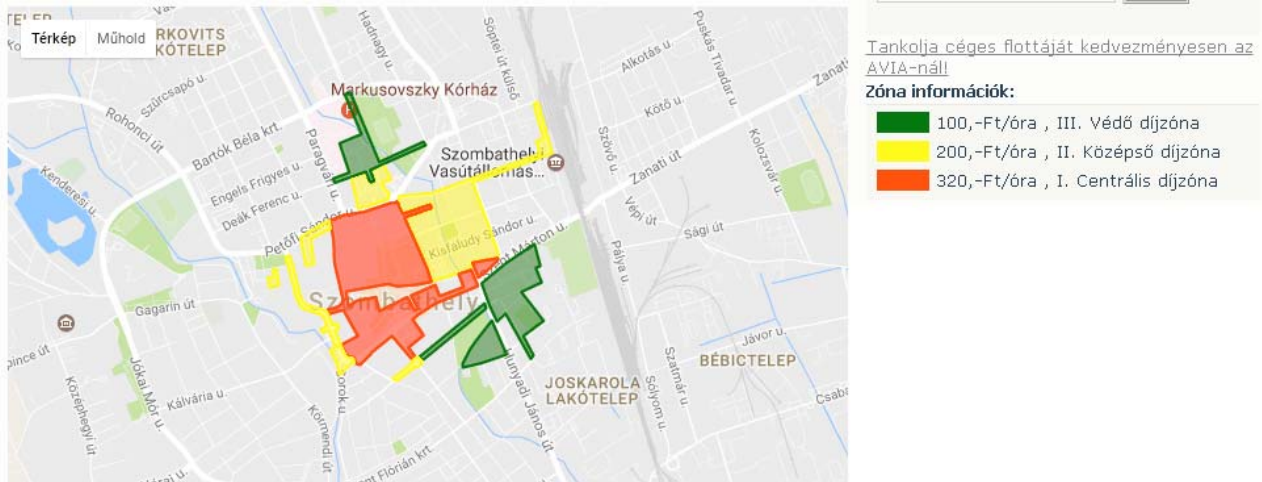
A várakozási díjak

4.§

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó fizető parkoló övezetekben a 2. mellékletben meghatározott mértékű várakozási díj előzetes megfizetése ellenében lehet várakozni.
- (2) A várakozóhely - várakozás céljából - érvényes parkolójeggyel vagy bérletjeggyel, mobiltelefonos díjfizetéssel vagy díjmentességet igazoló okirattal használható.

- (3) A várakozási díjat a tervezett parkolás időtartamára előre kell megfizetni.
- (4) Az üzemeltető - a rendező szerv kérelmére - eseti jelleggel, a városközpontot érintő rendezvények esetén, kizárólag parkolási célra, a polgármester előzetes jóváhagyásával csoportos fizetésre is megállapodást köthet.
- (5) Díjfizetési időszakon kívül a fizető parkoló övezetekben nem kell várakozási díjat fizetni.

6.2 Díjfizetési zónák



A jelenlegi díj a szóban forgó díjövezetben: „Centrális díjzóna” 320 Ft/óra

Tehát megállapíthatjuk, hogy a területet parkolóként hasznosítva, az elérhető 2017. Évi és azt követő időszakra a parkolási díjak várható alakulásának megfelelően a szóban forgó terület esetében 320Ft bruttó óradíjat állapíthatunk meg.

6.3 A „legértékesebb és legjobb hasznosítás” elemzése

Az ingatlan értékének becslésénél figyelembe vettük a vagyontárgyak legértékesebb és legjobb használatát.

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi.

A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, a gyakorlati kivitelezhetőség, a pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, ha csak, vagy amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

A szemléletesség kedvéért táblázatos formában foglaltuk össze a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat elemzését.

Vizsgálati szempont		Következtetés
1	Műszaki kivitelezés	<i>A területen nincs kiépítve parkoló, minimális felület van burkolva, legnagyobb területrész elhanyagolt építési területnek mondható!</i>
2	Építésszabályilag engedélyezett	<i>Nincs információk építési engedélyről, vagy más engedélyről, elvileg nincs akadálya a terület parkolóvá alakításának.</i>
3	Pénzügyileg ésszerű hasznosítás	<i>Az ingatlan fizető parkoló hasznosításra alkalmas.</i>
4	Legnagyobb hasznot eredményezi (Ebben a vizsgálati fázisban azt kell eldönteni, hogy a lehetséges alternatív és a jelenlegi használat együttes figyelembe vételével, melyik az a hasznosítási megoldás, amelyik a legnagyobb hasznot/profitot eredményezi)	<i>Hasznosítás leginkább fizető parkoló profillal lehetséges.</i>
Véggkövetkeztetés		<i>A négy kritérium nem teljesül. Ennek megfelelően mind rövid vagy középtávon az ingatlan hasznosítása csak jelentősebb investíció árán érhető el.</i>

7 Értékelés

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. A Szakértő nem határozza meg az értéket, azt a piaci erők determinálják. Becsült értéket közöl a piaci 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 a Szakértőnek 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 kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

7.1 Értékelési módszerek ismertetése

7.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

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 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.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és ezen szakvélemény 7.1 pontjában szerepeltettük.

Az ingatlan értékének meghatározása az összehasonlító forgalmi adatok elemzésére épülő, a hasonló elhelyezkedésű, és összehasonlítható paraméterekkel rendelkező ingatlanok realizált jogügyleteinek, valamint ingatlanpiaci értékének elemzésével, illetve ezeknek a tárgyi objektumra vonatkozó, súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel kialakított becslött piaci értékelése.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügyletek szerinti / kínálati ár
- értékesítés időpontja
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- alternatív hasznosíthatóság
- piaci megítélés

7.1.2 Hozamszámítás, diszkontált cash-flow elemzés

Az eljárás során az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának lehetőségeit vizsgálja, és a várható eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében

felmerült kiadással. A vagyontárgy értéke tehát nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek az összessége, más szóval a tőkeérték. A hozamszámítás alapja a véletlenszerű, eseti és nem ismétlődő, a tevékenységen kívül eső események költség hatásaitól, adóktól és külső finanszírozás (bankhitel) igénybevételétől megtisztított nyereség.

Az értékelési gyakorlatban a hozamszámítást két fő módszer alapján végzik:

- közvetlen tőkésítés, (Net Present Value, NPV, Az egyszerűsített számításhoz az értékelők általában egy év jövedelmét veszik alapul úgy, mintha az az egyes időszakok végén jelentkezne, s végtelennek tételezik fel a pénzáramlást.)
- diszkonált cash-flow számítás.
- A számítás négy fő lépésből áll:
- Potenciális éves bruttó bevétel meghatározása
- Tényleges évi bruttó bevétel meghatározása a kihasználtság és a várható veszteségek figyelembe vételével
- Éves nettó bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
- Éves nettó jövedelem tőkésítése

Az eljárás kritikus része a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása, amelyet vagy összehasonlító adatok alapján, vagy a reálkamatláb mint alapérték kockázati tényezővel történő pótlékolása útján származtathatunk. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására irányuló számításhoz átlagos befektetői várakozásokat tükröző tőkésítési kamatláb figyelembe vétele indokolt.

7.1.3 Nettó pótlási költség alapú megközelítés

A nettó pótlási költség alapú értékmeghatározás azon a tényen alapul, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő, vagy befektető nem fizet többet egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem vállal meg az ingatlan tulajdonjogától. Magyarországon az ingatlanpiacról napjainkban még nem állítható, hogy az minden tekintetben a szabadpiaci törvényszerűségeknek megfelelően működik, ezért rendszerint szükséges a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz. Minél kurrensebb (piacképesebb) az ingatlan, annál kevésbé indokolt az érték módosítása.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelő általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, vagy más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti, illetve szakértői tapasztalatok alapján, ezek mérlegelésével állapítja meg, figyelembe véve a hasonló létesítmények tételes értékeléssel kialakított fajlagos értékét is. (P, Ft/m²)

A nettó pótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő avultsággal. (A, %), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel. (k)

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is. Az avultság, illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

Nettó pótlási költség alapú érték = Alapterület x P x (100-A)/100 x k

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

7.2 Az alkalmazott értékelési módszer kiválasztása

Az értékelés során a megbízás célját és az ingatlan hasznosításának jellegét mérlegeltük. Mivel az ingatlan bérbeadással is hasznosítható parkolókénti üzemeltetéssel (természetesen a szükséges beruházások költségét is figyelembe véve), így fő értékelési módszernek a diszkontált cash-flow elemzést választottuk.

Másik fő értékelési metódus a piaci összehasonlító értékelés. Jelen esetben, mivel nem vagy csak elenyésző számban kerülnek értékesítésre parkolóként használható belvárosi telkek, ezért megfelelő számú összehasonlító adat nem áll rendelkezésre. A számítást azért elvégeztük a rendelkezésre álló friss kínálati adatokkal a megfelelő korrekciókkal, de ezt a módszert a fent említett okok miatt ellenőrző módszerként használtuk, a nettó pótlási (NPÉ) értékeléssel egyetemben.

8 Érték elemzés

8.1 Piaci összehasonlító elemzés

Az értékelés során a rendelkezésünkre álló támadatok közül az elhelyezkedés és jelleg tekintetében az összehasonlításra leginkább alkalmas támadatokat alkalmaztuk. A kínálati adatok jellegét korrekcióval egyenlítettük ki.

Támadataink forrása a mindenki számára hozzáférhető *ingatlan.com* országos ingatlan kereskedelmi portál.

A telek becsült értéke a piaci összehasonlító elemzés alapján:

88.000.000 Ft, azaz Nyolcvannyolcmillió forint

A módszer és a kapott eredmény alkalmazása jelen esetben nem célszerű, a már korábban említett okok miatt, ezért a piaci elemzés jelen esetben nem a legmegfelelőbb.

A számítást mégis elvégeztük a földterület érték meghatározása céljából és a 4.3.3.pontban a nettó pótlási értékelés kapcsán is figyelembe vettük.



8.1.1 Piaci összehasonlító értékelés

Értékelt ingatlan	Összehasonlító adat			Összehasonlító adat			Összehasonlító adat		
	Adat leírás	Korrekció		Adat leírás	Korrekció		Adat leírás	Korrekció	
	Ingatlanok leírása			Ingatlanok leírása			Ingatlanok leírása		
Ingatlan elhelyezkedése	9700 Szombathely			Szombathely			Szombathely		
Ingatlan címe:	6203			Szombathely, Körmendi út és Tinódi			Szombathely		
Földrészlet területe:	5.339 m ²			Körmendi u. Savaria Plaza mellett			Körmendi úti körforgalomból kicsatlakozó szervízút mellett		
Övezeti besorolás:	V7-PI Z 60% 9m 2000m ²			5 967 m ²			5 653 m ²		
				GksZ 60%			GksZ		
Leírás				Beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 2,4, építménymagasság 10 m, legkisebb kialakítható telek mérete 1500 m ² . Építhető összesen kb. 14.300 m ² tetszőleges, nem ipari funkciójú épület			Szombathelyi ingatlanroda eladásra kínálja 5653 m ² -es ipari ingatlan - belváros közeli - kertvárosi részen - több épületből álló bontandó ipari komplexum		
Tranzakció jellege:				kínálati adat			kínálati adat		
Kínálati ár / vételiár:				120 000 000 Ft			120 000 000 Ft		
Fajlagos ár:				20 111 Ft/m ²			21 228 Ft/m ²		
Tranzakció / kínálati időpontja:	2017			2017			2017		
Éltelt idő, időtényező:				0 év			0 év		
Ingatlan szektor éves rátája:	0%			0%			0%		
Adat forrása:									
Adat azonosítója:				http://ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoovezeti-telek/ivas+megye+szombathely-kormendi-ut/20213592			http://ingatlan.com/szombathely/elado+iparitel-ephelyvas+megye+szombathely/22992776		
Bontási illetve fejlesztési költség, építmény:				-20 000 000 Ft			5 000 000 Ft		
Fajlagos alapérték:				20 446 Ft/m ²			17 159 Ft/m ²		
				korrekciók					
Környezet, elhelyezkedés:	belferület			19%			25%		
(Korrekció értéke):				18 300 000 Ft			24 250 000 Ft		
Méret:	5 339 m ²			5 967 m ²			5 653 m ²		
(Korrekció értéke):				0 Ft			5 820 000 Ft		
Infrastruktúra:	össz-közműves			hasonló			hasonló		
(Korrekció értéke):				0 Ft			0 Ft		
Alak, lejtés, téglolás:	sík			hasonló			hasonló		
(Korrekció értéke):				0 Ft			0 Ft		
Övezeti besorolás:	V7-PI Z 60% 9m 2000m ²			GksZ 60%			GksZ		
(Korrekció értéke):				0 Ft			0 Ft		
Fejlesztés lehetősége:	parkoló lemez céljára			jobb			jobb		
(Korrekció értéke):				-24 400 000 Ft			-19 400 000 Ft		
Egyéb:	utszolgalmi jog			jobb			jobb		
(Korrekció értéke):				-12 200 000 Ft			-9 700 000 Ft		
Korrekciók összesen, korrekciók engedélyezése:				engedélyezett			engedélyezett		
Súlyozott átlagos fajlagos érték:	16 435 Ft/m ²			17 379 Ft/m ²			17 331 Ft/m ²		
Korrekció nélkül számtott fajlagos érték eltérése az átlagtól:				80%			#N/A!		
Összehasonlító adat súlyozása:				33%			33%		
Az ingatlan becsült piaci értéke	88 000 000 Ft						14 602 Ft/m ²		
							60%		
							33%		

8.1.2 Összehasonlító adatok forrásai:








ingatlan.com/szombathely/elado+fejlt-terulet/kereskedelmi-szolgáltato-terulet/vas+megye+szombathely+kormendi+ut/22998487

Netb@nk MKB NetBANKár hazadat@gmail Micr Office Origo Keresés | Online-Filmek Google Térkép Vitorlázás Kore Vas Megyei Térinformati

Szombathely, Körömdi út

★ MENTÉS

Eladó kereskedelmi, szolgáltató terület

Térkép
ingatlan.com | OSM

Hívja a hirdetőt!
06 94 510 MUTASD

West Inköz
Üzenet küldök

Telekterület: 6 277 m² Ár: 95 millió Ft



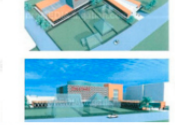



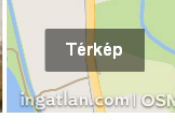
ingatlan.com/szombathely/elado+telek/lakoovezeti-telek/vas+megye+szombathely+kormendi+ut/20213592

Netb@nk MKB NetBANKár hazadat@gmail Micr Office Origo Keresés | Online-Filmek Google Térkép Vitorlázás Kore Vas Megyei Térinformati

Szombathely, Körömdi út

★ MENTÉS

Eladó lakóövezeti telek

+1 fotó
Térkép
ingatlan.com | OSM

Hívja a hirdetőt!
06 70 315 MUTASD

Trinter Zsanett
Üzenet küldök

Telekterület: 5 967 m² Ár: 120 millió Ft

ingatlan.com/szombathely/elado+ipari/telephely/vas+megye+szombathely/22992776


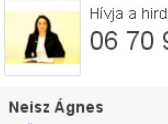

Netb@nk MKB NetBANKár hazadat@gmail Micr Office Origo Keresés | Online-Filmek Google Térkép Vitorlázás Kore Vas Megyei Térinformati

Szombathely, Vas megye

★ MENTÉS

Eladó telephely

A hirdető nem töltött fel fotókat

Hívja a hirdetőt!
06 70 946 MUTASD

Neisz Ágnes
Üzenet küldök

Telekterület: 5 653 m² Ár: 120 millió Ft

8.2 DCF Hozamszámítás

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, nem tekintve el a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódástól, illetve ezek jelenértékre történő transzformálásáról.

A megközelítést módja:

A parkoló saját üzemeltetésben történő működtetés által termelt hozam alapján, „pesszimista” megközelítéssel.

Az értékelt terület szombathelyi hész szerinti beépíthetőség 60%, csak parkoló lemezzel kalkulálunk, tehát nincs épület csak aszfaltozott illetve kövezett parkolók. A minimum zöldterület fenmaradt 40% fele, tehát 20 %, ezt kell parkosítani, a fennmaradó 20% pedig a megközelítést biztosító utak. Továbbá a biztonság kedvéért további -10%-os redukción hajtunk vége, az esetleges kihasználhatatlan terület részek miatt. Így a parkolóként hasznosítható nettó terület: 2.669,5 m² Egy parkoló helyigénye 2.75m*5m. azaz 13,75m², felfelé kerekítve 14m² ennek alapján a kialakítható parkolók száma: 171 db lesz

Ezek után meghatározzuk a szükséges fejlesztés költségét, hogy a parkoló üzemeltetése megkezdődhessen.

Meghatározzuk a városban kialakult és elérhető bevételeket a parkolódíjakból.

Majd az üzemórát, amely heti 54 óra, 52 héten át.

A számítás során figyelembe vett átlagos, reálisan elérhető minimum kihasználtság.

A jelenlegi díj a szóban forgó díjösszetben: „Centrális díjzóna” 320 Ft/óra

Az üzemeltetés során további állandó költségekkel számolunk, melyeket a bevételekre vetített %-os formában adunk meg:

Karbantartási költség és felújítási alap a GOI %-ában	2%
Menedzsment díj a GOI %-ában	1%
Üzemeltetési költségek	10%
Egyéb költségek (biztosítás)	1%

Működéshez szükséges beruházás (már korábban részletezett) 100 965 000Ft

8.2.1.1 A diszkont kamatláb és a tőkésítési ráta meghatározása

A DCF rátát **11%-ban** határoztuk meg, míg a direkt tőkésítési rátát **11%-ban** vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott tőkésítési ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a tőkésítési rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- és fedezi azt a további kockázatot, amely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkekölségnek és fordítva.

A fentieket figyelembe véve a diszkontráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés inflációmentes hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt inflációmentes megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémiuma). Ezek együttes meghatározásakor 5 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázatú megtérülési ráta arányos azzal az inflációmentes hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati

prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A magyarországi befektetések kockázati prémiuma jelenleg 2-5 % azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken. Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértéke átlagos magyar társaságok esetében 2-8% között mozog, esetünkben figyelembe vettük az ingatlanok speciális helyzetét. A ráta az értékbecslés biztonságát növeli, mivel a tőkésítési ráta várhatóan fokozatosan igazodni fog az EU országokban elfogadottakhoz (jelenleg 7-10 %).

A számítás során rendkívüli költségekkel – azok tervezhetetlensége miatt – nem számoltunk. A modellben eltekintetünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek levonásától azért, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét.

FEJLESZTÉS ALAPADATAI				
Lehetséges beépítés paramétereit				
Telekterület	5 339 m ²			
Övezeti jel	VT-PI Z 60% 9m 2000m ²			
Megengedett maximális beépíthetőség	60%			
Megengedett építménymagasság	9,00 m			
Megengedett szintszám				
Tervezett egységek	1 parkoló helyigénye		redukció (%)	területek nettó:
parkoló lemez területe	14,0 m ²	60% -10%	50%	2 669,5 m ²
parkosított zöld terület		20%	20%	1 067,8 m ²
megközelítést biztosító beton utak		20% + 10%	30%	1 601,7 m ²
összesen:				5 339,0 m ²
A szombathelyi hész szerinti beépíthetőség 60%, csak parkoló lemezzel kalkulálunk, tehát nincs épület csak aszfaltozott illetve kövezett parkolók. A minimum zöldterület fennmaradt 40% fele, tehát 20 %, ezt kell parkosítani, a fennmaradó 20% pedig a megközelítést biztosító utak. Továbbá a biztonság kedvéért további -10%-os redukción hajtunk vége, az esetleges kihasználhatatlan terület részek miatt. Így a parkolóként hasznosítható nettó terület: 2.669,5 m ² Egy parkoló helyigénye 2.75m*5m. azaz 13,75m ² , felfelé kerekítve 14m ² ennek alapján a kialakítható parkolók száma?				
A parkolók nettó területe				
nettó összesen:	2 670 m ²			
Fejlesztés tervezett költségei	nettó	átlagos mértéke		
	min	max	számított	
Bontás				- HUF
Parkoló kivitelezés	12 000 HUF/m ²	20 000 HUF/m ²	15 000 HUF/m ²	40 000 000 HUF
Tervezés	1%	5%	5%	2 000 000 HUF
Közműfejlesztés	normatív		2%	800 000 HUF
megközelítő utak kivitelezése	10 000 HUF/m ²	15 000 HUF/m ²	12 500 HUF/m ²	20 000 000 HUF
zöldterület parkosítás	5 000 HUF/m ²	10 000 HUF/m ²	8 000 HUF/m ²	8 500 000 HUF
Marketing, értékesítés	0,0%	0%	0%	- HUF
Finanszírozás	2,0%	5%	5%	2 000 000 HUF
Lebonyolítás	2%	3%	3%	1 200 000 HUF
Tartalék	0%	10%	5%	2 000 000 HUF
Beruházói díj	5%	10%	7,5%	3 000 000 HUF
				79 500 000 HUF
Ráfordítás összesen (nettó)				79 500 000 HUF
bruttó bekerülési költség				100 965 000 HUF
A működtetés alap adatai:				
Üzemi időszak:				
hétköznapi:	8.00 -18.00 óra	10		5 nap
szombati	8.00-12.00 óra	4		1 nap
összesen heti		54 óra		54 óra
364 nap 1 év / hét	52,14 hét, azaz	52		52 hét
A számítás során figyelembe vett átlagos, reálisan elérhető minimum kihasználtság				50%

9700 Szombathely, Köszegi utca melletti hrsz: 6203 ingatlan											
Hozam - DCF módszerrel		(5 évre, záróévi exit értékkel)			Értékelés időpontja:			2017.04.11	2022.12.31		
Sor	DCF módszerhez használt kalkulációs számok				Időszak:	0	1	2	3	4	5 (Exit)
					Évszám:	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Záróév direkt tőkésítési rátája:	11,00%	Éves DCF ráták:		%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
2			Inflációs ráta:		%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
3	parkolók		Ingatlan nettó mérete	db	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670	2 670
4	320Ft/óra		Bérbeadható parkolók száma	db	191	191	191	191	191	191	191
5	320 Ft		Bérbeadható területek heti bérleti díja	Ft	3 294 926	3 393 773	3 495 587	3 600 454	3 708 468	3 819 722	3 934 926
6			Bárbeadható területek éves bérleti díja	Ft	39 539 109	40 725 282	41 947 040	43 205 461	44 501 615	45 836 663	47 209 926
7			díjak változása	%	0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
10			Kihasználtság	%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%	50,0%
11			Összes árbevétel bérleti díjból	Ft	19 769 554	20 362 641	20 973 520	21 602 726	22 250 808	22 918 332	23 600 454
			Nem fizetésből veszteség	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			Tényleges bérleti díj árbevétel	Ft	19 769 554	20 362 641	20 973 520	21 602 726	22 250 808	22 918 332	23 600 454
Sor	Árbevétel, kiadások alakulása				Időszak:	0	1	2	3	4	5 (Exit)
					Évszám:	2017	2018	2019	2020	2021	2022
27	Bérleti konstrukció árbevétel és költségek		Teljes bruttó árbevétel (GOI)	Ft	19 769 554	20 362 641	20 973 520	21 602 726	22 250 808	22 918 332	23 600 454
28			Teljes költség	Ft	A rezsköltséget a bérlő közvetlenül fizeti ki, így ebből árbevétel és kiadás sem származik.						
45	Teljes működési bevétel összesen (GOI)			Ft	19 769 554	20 362 641	20 973 520	21 602 726	22 250 808	22 918 332	23 600 454
46	Tiszta működési bevétel (NOI)			Ft	19 769 554	20 362 641	20 973 520	21 602 726	22 250 808	22 918 332	23 600 454
	Göngyöltett jelenlegi tiszta működési bevétel			Ft/év	19 769 554	40 132 135	61 105 715	82 708 441	104 959 249	127 877 580	
Sor	Kiadások alakulása				Időszak:	0	1	2	3	4	5 (Exit)
					Évszám:	2017	2018	2019	2020	2021	2022
50	Működési költségek										
51	Karbantartási költség és felújítási alap a GOI %-ában		2,0%	Ft	593 087	407 253	419 470	432 055	445 016	458 367	472 092
	Menedzsment díj a GOI %-ában		1,0%	Ft	197 696	203 626	209 735	216 027	222 508	229 183	236 043
	Üzemeltetési költségek		10,0%	Ft	1 976 955	2 036 264	2 097 352	2 160 273	2 225 081	2 291 833	2 360 426
	Egyéb költségek (biztosítás)		1,0%	Ft	197 696	203 626	209 735	216 027	222 508	229 183	236 043
52	Tiszta működési bevétel (NOI) a működési költségek			Ft	16 804 121	17 511 871	18 037 227	18 578 344	19 135 694	19 709 765	20 300 388
	Ez ebből tökélelemek										
	Beruházás										
54	Működéshez szükséges beruházás			Ft	100 965 000	0	0	0	0	0	0
55	Fejlesztés			Ft	0	0					
56	Tiszta működési bevétel (NOI) - beruházások			Ft	-84 160 879	17 511 871	18 037 227	18 578 344	19 135 694	19 709 765	20 300 388
57	Bevételek és kiadások egyenlege		Cash-flow 1		-84 160 879	17 511 871	18 037 227	18 578 344	19 135 694	19 709 765	20 300 388
	Jelenérték számítás			év	0	1	2	3	4	5	
59	Az ingatlan záróévi exit értéke a záróévi direkt tőkésítési ráta mellett			Ft							179 179 685
60	Az ingatlan eladási ráfordításai az érték százalékában		0,0%	Ft							0
61	Az ingatlan záróévi nettó exit értéke => Cash-flow 2			Ft							179 179 685
62	A nettó exit érték jelenértéke => Cash-flow 2 jelenértéke		106 334 422	Ft							106 334 422
63	Működési hozam => Cash-flow 1			Ft	-84 160 879	17 511 871	18 037 227	18 578 344	19 135 694	19 709 765	20 300 388
64	Diszkonttényező			szorzó	1,00000	0,90090	0,81162	0,73119	0,65873	0,59346	0,53391
65	Cash-flow 1 jelenértéke:		-15 858 614	Jelenérték évente Ft/év	-84 160 879	15 776 461	14 639 418	13 584 325	12 605 275	11 696 786	10 837 131
66	Diszkontált cash-flow elemzéssel becsült ingatlanérték (NPV)			Működési hozam:	-15 300 000	Exitérték:	106 300 000	90 000 000			
66	A DCF értékeléshez alkalmazott diszkontráta				11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
67	Direkt tőkésítési ráta										11,00%

Az ingatlan becsült értéke DCF hozamszámítás alapján:

90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint

8.2.2 Nettó pótlási érték meghatározása

8.2.2.1 Földterület értékének meghatározása

Az értékelésbe vont ingatlan telekrészének értékelése során a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

- Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az ingatlanok „föld” értékét jelen esetben a piaci értékelési módszernél már meghatároztuk.

8.2.2.2 Felépítmények értékelése

Elsőként meghatároztuk az épületek előállítási értékét. Az értékelés során a telekrésszel és az egyéb építményekkel együttesen értékeltük a hozzájuk tartozó létesítményeket és beépített gépészeti, üzemi berendezéseket.

Az építmények fajlagos előállítási értékét szakértői tapasztalatok alapján, ezek mérlegelésével határoztuk meg, figyelembe véve a hasonló létesítmények tételes költségvetés alapján számított fajlagos értékét is. Az értékelés nem terjed ki az adott funkcióhoz kapcsolódó mobil eszközökre, gépekre és berendezésekre.

9700 Szombathely, Kőszegi utca melletti hrsz: 6203 ingatlant

NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Helyiség csoport	Megnevezés	Építés éve	Terület	Újraelállítási érték		Várható hasznos élettartam	Avulás			PGF	Becsült érték	
				fajlagos	tényleges		fizikai amortizáció (javítható)		funkcionális avulás (javítható)			környezeti hatások (nem javítható)
							számolt	elfogadott				
Épületek												
1			0 m ²	0 Ft	0 Ft	0	0%	0%	0%	0%	100%	0 Ft
2							0%				100%	0 Ft
Épületek összesen												
Építmények, nyomvonalas hálózatok												
1	térburkolat	1990	200 m ²	10 000 Ft	2 000 000 Ft	50	54%	8%	0%	0%	92%	1 800 000 Ft
5					0 Ft		0%	0%			100%	0 Ft
Építmények, nyomvonalas hálózatok összesen:												
1 800 000 Ft												
Földterület												
	Földrészlet		5 339 m ²	16 435 Ft								88 000 000 Ft
Nettó pótlási érték:												
90 000 000 Ft												

A nettó pótlási költség alapú megközelítés eredményeként az ingatlan értéke (kerekítve):

90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint

8.2.3 Végső érték kialakítása

Az ingatlan értékét leginkább a hozamszámításon alapuló diszkontált cash-flow elemzési módszerrel tudjuk meghatározni. Az értékelésben két hozam alapú megközelítést is alkalmaztunk. A piaci összehasonlító elemzés jelen esetben nem volt alkalmas a speciális funkció és a nem megfelelő összehasonlító adatok miatt. Az eredmény ellenőrzésére a költség alapú módszert alkalmaztuk, amely alátámasztja a kapott eredményt.

9700 Szombathely, Kőszegi utca melletti hrsz: 6203 ingatlan					
Megnevezés	Érték	Különleges korrekció	Korrigált érték	Súlyozás	Ingatlan becsült forgalmi értéke
	Ft	%	Ft	%	Ft
Ingatlan értéke nettó pótlási érték alapján	90 000 000	0%	90 000 000	0%	90 000 000
Ingatlan értéke DCF hozamszámítás alapján	90 000 000	0%	90 000 000	100%	
Ingatlan értéke DCF hozamsz. alapján bér szerz.	0	0%	0	0%	
Telkek értéke piaci összehasonlító adatok alapján	88 000 000	0%	88 000 000	0%	

Az alkalmazott értékelési módszerekkel kapott értékek 10% mértékben közelítik egymást, így különleges korrekciók alkalmazása nem volt szükséges.

90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint

8.2.4 A becsült értékkel kapcsolatos prognózis

Középtávú prognózis a becsült értékre	
Fizikai, funkcionális és környezeti avulás várható alakulása:	Az ingatlan jelenlegi állapotából fakadóan átlagos mértékű fizikai és funkcionális avulás feltételezhető. Az értékelésbe vont ingatlan környezetében lévő, kialakult tulajdonviszonyokban hasznosított ingatlanok az értékelésbe vont ingatlan piaci pozícióját nem befolyásolják.
Piaci környezet alakulása	Az ilyen típusú területek terén tapasztalható alacsony keresleti piac fennmaradása feltételezhető.
Potenciális, fizetőképes vevőkör alakulása	A jelenlegi funkcióhoz hasonló hasznosítás igényei várhatóan nem növekednek, a potenciális vevőkörben változás nem prognosztizálható.
Makrogazdasági tényezők várható hatása	Középtávon az Európai Unió fejlesztések, beruházások pozitív hatásának érvényesülése várható
Kockázati tényezők	A gazdasági környezet bizonytalansága Az inflációs tényező bizonytalansága
Prognózis a piaci érték alakulására	Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, funkciójára, adottságaira és a piaci tendenciákra értéktartás, illetve kis mértékű, inflációval arányos értéknövekedés prognosztizálható.

9 Tanúsítás

Fentiek vonatkozásában az ORIGO-SÁNTA ÉPÍTŐ ZRt. az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok a Szakértő személyes, részrehajlástól mentes elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink a jelentés tárgyát képező vagyontárgyakban, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztemdekkkel és irányelvekkel összhangban történt.

10 Összefoglaló megállapítások

Az értékelését elvégezve a szakértői jelentésben ismertetett, a szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban 6203 helyrajzi számokon nyilvántartott, a 9700 Szombathely, Kőszegi és a Király utca közötti belső, közvetlen utcafronttal nem rendelkező „beépítetlen terület” megnevezésű, a Szombathely M.J.V. Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló ingatlan

FORGALMI értékét

90.000.000 Ft, azaz Kilencvenmillió forint

összegre becsüljük.

A megadott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy a becsült érték az Általános Forgalmi Adót tartalmazza.

Kelt: Szombathely, 2017-04-11



Tóth Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
névj. sz.: 149/2003

11 MELLÉKLETEK

11.1 TULAJDONI LAPOK

1. oldal, összesen: 1 old

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Körményhivatali Szombathelyi Járési Hivatal
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18813/2017

2017.03.20

SZOMBATHELY

Szektor : 53

Belterület 6203 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mögvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület na m2	kat.t.jöv. k.fill.	Alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	5339	0,000	

2. bejegyző határozat: 44752/1997.04.10

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6210 HRSZ-t terhelő útszolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 48706/1997.07.08

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6205 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 42147/2000.08.01

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6199 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 47964/2005.10.04

Védett régészeti lelőhely

II RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33103/3/2012/2010.11.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Koszuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30182/1995.01.06

Önálló szöveges bejegyzés területe telekhatárrendezés folytán 2073 m²-ről 2710 m²-re változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44752/1997.04.10

Önálló szöveges bejegyzés területe 1338 m²-el megnövelve telekhatárrendezés folytán.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58024/2/1997.09.26

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat	Nem hiteles tulajdoni lap
Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járési Hivatal Szombathely Széll Kálmán u. 33.	Megrendelés szám:30005/18819/2017 2017.03.20	Oldal: 2/2
SZOMBATHELY Belterület 6203 helyrajzi szám	Sektor : 53	
Folytatás az előző lapról H I R E S Z		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42147/2000.08.01		
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés folytán területe 4075 m ² -ről 4832 m ² -re változott.		
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 37190/2007.04.06		
Önálló szöveges bejegyzés telek egyesítés folytán területe 507 m ² -vel megnövelve a 6207/2 hrsz-ú ingatlan területével.		
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 56235/2012.12.15		
Bírósági felülvizsgálati kérelem		
Végzés száma: PFV. VI.22.054/2012/2.; A Győri Ítéletábrla GF.II.20.108/2012/3. számú jogerős ítélete ellen.		
utalás: II /5.		
jogosult:		
név: KÚRIA		
cím : 1055 BUDAPEST Markó utca 16.		
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.		
TULAJDONI LAP VÉGE		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

11.2 Megrendelő



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSÜZEMELTETÉSI OSZTÁLY
9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

80.151.1.1/2017.

Üi.: dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó

ORIGO-SÁNTA ÉPÍTŐ Zrt.
Tóth Tamás értékecselő úr

Sopron
Győri út 32.
9400

Tisztelt Tóth Tamás Úr!

Megrendelem Önöknél Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező szombathelyi 6203 hrsz.-ú, 5339 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékecselését.

Az ingatlan mellékelt tulajdoni lapja III/16. sorszám alatt tartalmazza, hogy az ingatlannal kapcsolatban bírósági felülvizsgálati kérelmet nyújtottak be, azonban a per megszűnt, a bejegyzés törlését kezdeményeztük.

Kérem, hogy az értékecselést 2017. április 15. napjáig szíveskedjen hivatalunkba eljuttatni nyomtatott, illetve a speier.aniko@szombathely.hu címre elektronikus formában is.

Szombathely, 2017. március „20”

Tisztelettel:

/: Lakézi Gábor :/



A kötelezettségvállalást pénzügyileg ellenjegyezte:

2017. év 03 hónap 20 nap

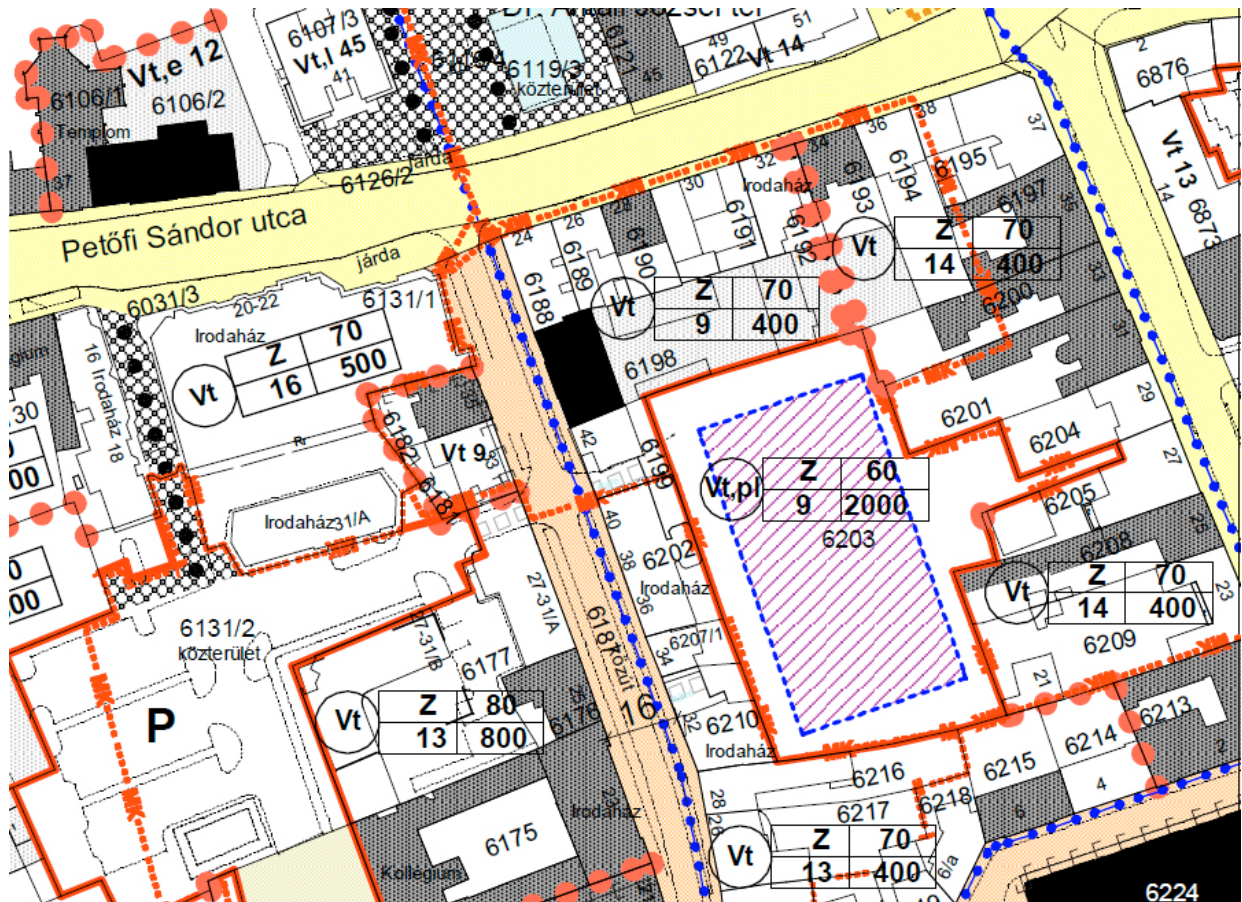
Stéger Gábor osztályvezető

Telefon: +36 94/520-205
Fax: +36 94/520-243
Web: www.szombathely.hu



Tanúsítvány
száma:
CH04/0010

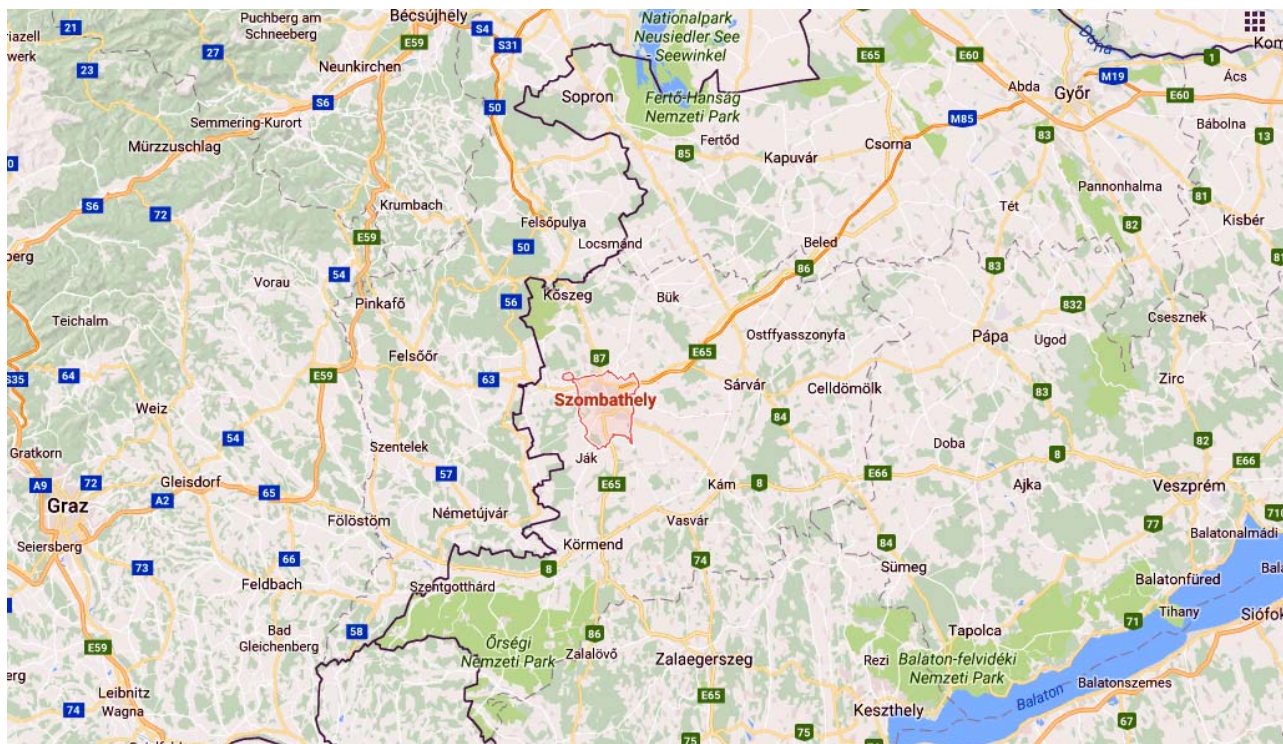
11.3 Hész (részlet)



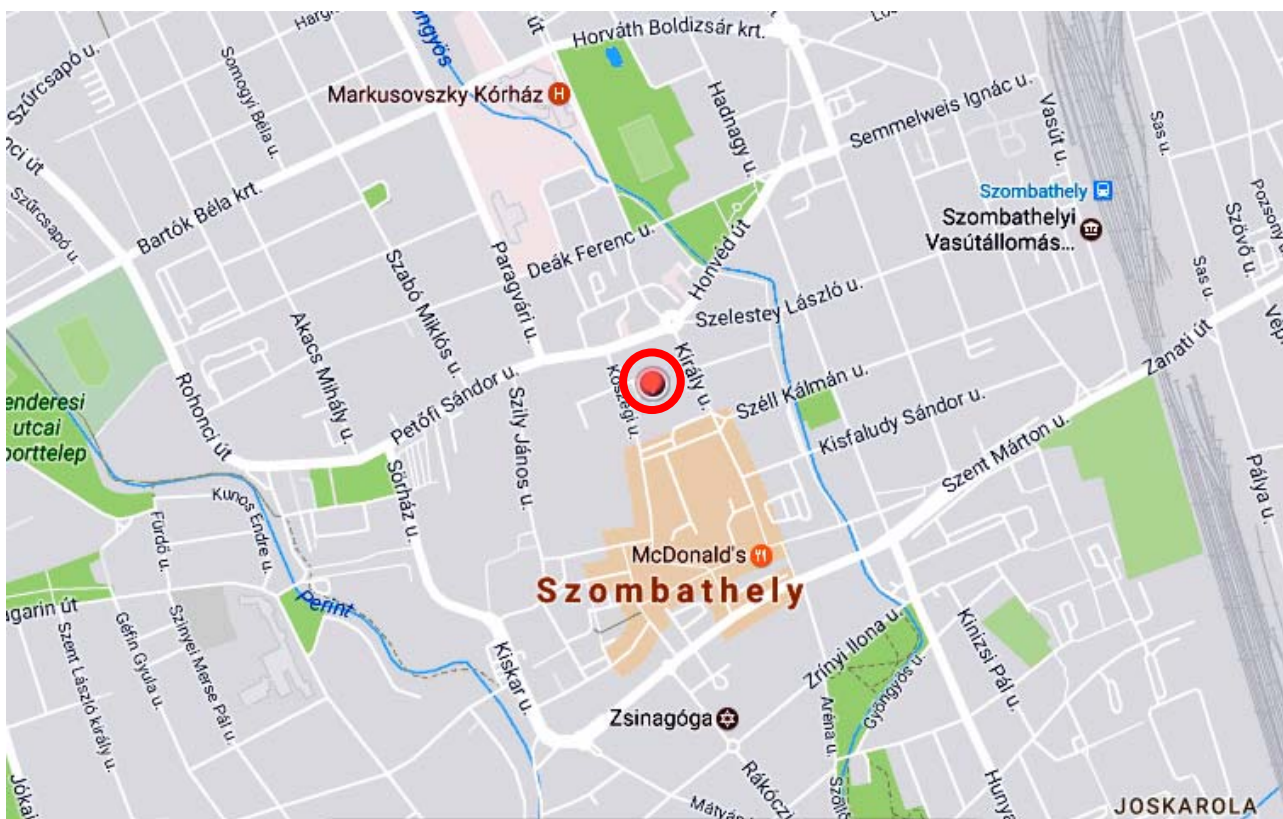
11.4 Műholdkép



11.5 Térkép



11.6 LOKÁCIÓ, TÉRKÉP



11.7 FOTÓ MELLÉKLET







