

El. 2017. 11. 21.

Szombathelyi Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
2017-11-24

WEST INGATLAN
Értékbecslő és Ingatlanforgalmazó BT
9794 Felsőcsatár, Petőfi u.22.
Telefon/Fax: 94-351-050 Mobil: 06-30-2161-106
E-mail: westingatlan@gportal.hu

2017 NOV 24
2017 NOV 28
S.A.

**INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉS**
a
**9700 SZOMBATHELY,
Szily J. u. 42. sz.,
6128 helyrajzi számú
ingatlan forgalmi értékéről**

Felsőcsatár, 2017. november 16.

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- alaprajz
- térkép
- műholdkép
- fotómelléklet

Értékelési Bizonyítvány

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a jelen értékelés tárgyát képező 9700 Szombathely, Szily J. u. 42. sz., 6128 helyrajzi számú ingatlanok együttes forgalmi értékét a helyszíni szemle napja szerinti állapotnak megfelelően

75.900.000,-Ft-ban,

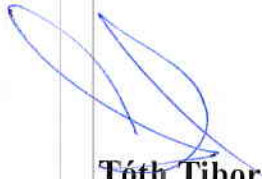
azaz Hetvenötmillió-kilencszázezer forintban

állapítjuk meg.

A megállapított érték ÁFÁ-t is tartalmaz.

Felsőcsatár, 2017. november 16.

WEST INGATLAN BT.
1794 Felsőcsatár, Petöfi u. 22.
Adószám: 26355666-3-18
Tél: 06-30-20197760



Tóth Tibor
Ingatlanvagyon-értékelő
45/23/2002
3/26/2007

I. Előzmények

I/1. Megbízás

Szombathely MJV Polgármestere megbízta a WEST INGATLAN BT-t, hogy a **9700 Szombathely, Szily J. u. 42. sz., 6128 helyrajzi számú** ingatlan forgalmi értékét határozza meg.

Az értékbecslés célja: az ingatlan tervezett értékesítése

I/2. A szakvélemény tartalma

A szakvéleményt megrendelőnk igényének megfelelően helyszíni szemle és adatfelvétel után alapján az alábbi tartalommal készítettük el:

- Az ingatlan azonosító adatai. (cím, helyrajzi szám, stb.)
- Tulajdoni lap másolat, térkép kivonat.
- Az ingatlan méreteire vonatkozó adatok (telek területe)
- Közműellátottság helyzete.
- Fénykép felvételek.
- Földterület javasolt m² ára, és teljes ára.

I/3. Helyszíni szemle

Az érték megállapításához 2017. november 15.-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzése, fényképfelvételek készítése.

II. Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a többször módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet (A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről) előírásainak valamint a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII számú törvény (Kstv) alapján készült.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), azaz az európai értékelői egyesülés (EVS 2003 szabvány) szerint: a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

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

II/1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végő érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

III. Az ingatlan értébecslése

Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az ingatlan helye, címe: **9700 Szombathely, Szily J. u. 42. sz., 6128 helyrajzi szám.**

Tulajdonos: **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** 1/1

Megnevezés: **irodaház**

Tulajdoni lap III. része: vezetékjog bejegyzés a mellékelt tulajdoni lapok szerint

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezete:

A vizsgált ingatlan Szombathely megyeszékhely belvárosában, a Szily János utcában, a Petőfi utca sarkán, jellemzően hasonló korú társasházak, irodaház és üzletek környezetében található.

A terület jellemzői: zárt sorú beépítésű, parkolásra kiépített parkolóban az irodaház saját területén is van lehetőség.

Felépítmények ismertetése:

Közművek:

- villamosenergia ellátása közcélú hálózatról biztosított
- vízellátása: a városi rendszerhez csatlakozik
- szennyvízelvezetés: városi közcélú hálózatról biztosított
- földgázcsatlakozás: kiépített

A hagyományos téglá szerkezetű épület saroktelken található, a gyalogos bejáró a Szily János utcára, gépkocsi bejáró a Petőfi utcára nyílik. Az ingatlan helyi védelem alatt áll. Az épület alápincézett, földszint+emelet tagozódású, padlás van. Az ingatlan telkén földszintes kialakítású melléképület van.

Az irodaház épület jelenleg használaton kívül van. A nyolcvanas évektől irodaházként működött. Tartószerkezeti állapota megfelelő. Belső átalakítása, korszerűsítése időszerű. A terület vegyszeres gombamentesítése 2015-ben megtörtént.

Alapozás: tömör téglá alapozás

Falszerkezet: 50, 60, 70 cm égetett agyag falazóelemekből készülnek, kétoldali vakolással, a pincében vakolat nélkül.

Vízszintes teherhordó szerkezetek: pincében téglaboltozat, a földszint felett acél gerendák közti poroszüveg boltozat készült. Zárófödém borított fafödém. A falazatok és padló szerkezetek alatt bitumenes lemezi szigetelés található.

Válaszfalak: 10-12-15 cm vastag falazott, illetve szerelt szerkezetek.

Tetőszerkezet: állószékes fa szerkezetű, nyeregtetős kialakítású, fedése cserép.

Bádogos szerkezetek: horganyzott

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezetű gerébtokos kialakításúak, az ajtók fa szerkezetek

Burkolatok: vakolt festett falfelületek, padlóburkolat mázas kerámia és parketta, földszinten felújítás alatti simított beton felületképzés.

Homlokzat:

- lábazat: műkö lábazat
- falfelület: kváderes festett homlokzatkakolat
- bádogos szerkezetek: horganyzott lemez
- nyílászárók: fa gerébtokos szerkezetek
- héjalás: égetett cserép

A fűtés és meleg vízellátás a szemle időpontjában szétszerelt állapotban van, nem üzemel.

Értékképzés

Az ingatlan forgalmi értékét a környezetben lévő hasonló ingatlanok értékesítési adatai alapján a piaci összehasonlító és hozamelvű direkt tőkésítés módszer segítségével határoztuk meg.

Értékbefolyásoló tényezők

- **Használat:** az ingatlant irodaházként hasznosítják, jelenleg használaton kívül van.

Helyiséglista

Földszint:

s.sz.	helyiség	alapterület m ²	burkolat
1	bejárati folyosó	12	műkő
2	lépcsőház	23	műkő
3	közlekedő, váró	7,9	beton
4	közlekedő, váró	12,6	beton
5	előtér	3,2	beton
6	iroda	9,3	beton
7	iroda	22,2	beton
8	iroda	12,23	beton
9	iroda	12,25	beton
10	iroda	12,25	beton
11	iroda	23,1	beton
12	iroda	15,45	beton
13	iroda	9	beton
14	közlekedő	4,83	gress lap
15	teakonyha	4,8	gress lap
16	wc	1,3	gress lap
17	előtér	1,4	gress lap
18	wc	2,27	gress lap
19	tak.szer	0,96	gress lap
20	előtér	7,5	kerámia
21	teakonyha	2,75	kerámia
22	mosdó	1,6	kerámia
23	wc	1,35	kerámia
24	iroda	18,3	parketta
25	iroda	16,44	parketta
26	iroda	8,1	parketta
27	iroda	11,34	parketta
	összesen:	257,42	
	kerekítve.	257	

Emelet

s.sz.2	helyiség3	alapterület m24	burkolat5
1	előtér	21	PVC
2	iroda	24,5	parketta
3	iroda	41,05	parketta
4	iroda	25,1	parketta
5	iroda	11,38	parketta
6	iroda	13,43	parketta
7	iroda	39,4	parketta
8	iroda	14,88	parketta
9	iroda	23,13	parketta
10	iroda	22,35	parketta
11	közlekedő	8,6	PVC
12	wc	1	kerámia
13	raktár	3,63	PVC
14	wc	1,48	kerámia
	összesen:	250,93	
	kerekítve:	251	

Pince

s.sz.7	helyiség8	alapterület m29	burkolat10
1	folyosó	11,8	beton
2	pince	8,7	beton
3	pince	12,6	beton
4	folyosó	11,9	beton
5	pince	21,6	beton
6	pince	24,2	beton
7	pince	21,3	beton
8	pince	14,4	beton
9	folyosó	5,5	beton
10	pince	32,6	beton
11	pince	22,8	beton
	összesen:	187,4	
	kerekítve:	187	

Melléképület

s.sz	helyiség12	alapterület m213	burkolat14
1	előtér	2,8	MM lap
2	raktár	1,8	parketta
3	raktár	22,1	parketta
4	raktár	7,4	parketta
	összesen:	34,1	
	kerekítve:	34	

Az értékképzés során az alapterületeket a következők szerint vesszük figyelembe:

épület szint	alapterület (m ²)	figyelembe vétel mértéke (%)	redukált alapterület (m ²)
földszint	257	100	257
emelet	251	100	251
pince	187	40	74,8
udvari épület	34	30	10,2
összesen:	729		593

Redukált alapterület összesen: 593 m².

III/1 Az ingatlan forgalmi értéke piaci adatok alapján:

ingatlan		telek alapterület (m ²)	épület alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték (Ft/m ²)
címe	jellege				
9700 Szombathely, Szűrcsapó u.	iroda	0	174	24 000 000 Ft	137 931 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
Kínálati adat miatti korrekció	-10
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
A vizsgált ingatlan nagyobb alapterületű	-5
A vizsgált ingatlan épülete gyengébb műszaki állapotú	-15
összes korrekció	-20
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	110 345 Ft

ingatlan		telek alapterület (m ²)	épület alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege				
9700 Szombathely, belváros	iroda	0	900	170 000 000 Ft	188 889 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
Kínálati adat miatti korrekció	-10
A vizsgált ingatlan épülete gyengébb műszaki állapotú	-20
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
összes korrekció	-20
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	151 111 Ft

ingatlan		telek alapterület (m ²)	épület alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege				
9700 Szombathely, belváros	iroda	0	290	44 900 000 Ft	154 828 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
Kínálati adat miatti korrekció	-10
A vizsgált ingatlan nagyobb alapterületű	-5
A vizsgált ingatlan épülete gyengébb műszaki állapotú	-15
A vizsgált ingatlan kedvezőbb elhelyezkedésű	10
összes korrekció	-20
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	123 862 Ft

korrigált fajlagos alapár (Ft/m²)	128 439 Ft
Kerekítve	128 000 Ft

Helyiség	Terület (m ²)	Redukált terület (m ²)	Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	Nettó forgalmi érték (Ft)
felépítmények összesen	729	593	128 000 Ft	75 904 000 Ft
Összesen:	729	593		75 904 000 Ft
			Kerekítve	75 900 000 Ft

Kerekítve: 75.900.000,-Ft.

III/2 Az ingatlan forgalmi értéke hozamelvű módszer alapján:

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbecsítő tényezőket vettük figyelembe:

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.
- Megközelíthetősége.
- Közműellátottság helyzete.
- Ingatlanpiaci tendenciák
- Pénzfolyamok vizsgálata

Az értékbecsítésnél a jövőbeni lehetséges pénzfolyamokat vettük figyelembe. A szakmai szempontból megfelelő módszer az ingatlan hasznosíthatóságát figyelembe véve a direkt tőkésítés módszere.

Jellemzőként megjegyezzük, hogy (figyelembe véve a környéken kialakult bérleti díjakat) 1.600,-Ft/hó/m² bérleti díjjal, valamint éves szinten átlagosan 90 %-os kihasználtsággal számoltunk.

Tőkésítési ráta meghatározása:

a piacon elérhető hasonló kockázatú befektetések hozama alapján

- hosszúlejáratú állampapírok referenciahozama (kockázatmentes ráta): 3,35 %
- szektor kockázati rátája: 8,65 %

Az alkalmazott tőkésítési ráta: $3,35 \% + 8,65 \% = 12 \%$

Direkt tőkésítés

Épület(rész) megnevezés	iroda
Funkció	irodaház
Fizikai állapot	közepes
Nettó terület, m ²	593
Nettó terület, m²	593
Bérbeadható terület, m ²	593
Bérbeadható terület, m²	593
Bérleti szerződés lejárata, év	
Realizálható bevétel, Ft/m ² /hó	1 600
Realizálható bevétel, €/m ² /hó	5,3
Kihasználtság, %	95
Behajtási veszteség, %	5
Realizálható bérleti díj, Ft/év	10 247 040
Realizálható bérleti díj, Ft/év	10 247 040
Ingtalan adó, Ft/m ² /év	600
Ingtalan adó, Ft/év	355 800
Biztosítási költség, %*	1
Biztosítási költség, Ft/év	53 370
Felújítási költségalap, %*	2,0
Felújítási költségalap, Ft/év	1 067 400
Karbantartási költség, %**	2
Karbantartási költség, Ft/év**	204 941
Management díj, árbevétel %-ban	1
Management díj, Ft/év	51 235
Összes költség, veszteség, Ft/év	1 527 805
Összes költség, veszteség, Ft/év	1 527 805
Eredmény, Ft/év	8 719 235
Eredmény, Ft/év	8 719 235
Tőkésítési ráta, %	12
Piaci érték, Ft	75 819 433
Piaci érték, Ft/m ²	127 857
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft	76 000 000
Piaci érték összesen, Ft/m ²	128 162

Kerekítve: 76.000.000,-Ft.

III/3. Értékképzés

Az ingatlan forgalmi értékelését az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel, valamint hozam alapú módszerrel végeztük el. A kapott eredményeket a piaci helyzetnek megfelelően súlyozva, az ingatlan végső piaci forgalmi értékének megállapításánál az összehasonlító adatokon alapuló értéket 100 %-kal vesszük figyelembe, a hozam alapú értékelést ellenőrzésképpen használtuk. A megállapított érték képviseli a végső piaci értéket.

Értékforma	Érték	Súlyszázalék	Súlyozott érték
Összehasonlító	75 900 000 Ft	100%	75 900 000 Ft
Hozamalapú	76 000 000 Ft	0%	0 Ft
Végső piaci érték:			75 900 000 Ft

A fentiek alapján a 9700 Szombathely, Szily J. u. 42. sz., 6128 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét

75.900.000,-Ft-ban,

azaz Hetvenötmillió-kilencszázezer forint összegben állapítom meg.

IV. Megjegyzés

A meghatározott érték Általános Forgalmi Adót is tartalmaz.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

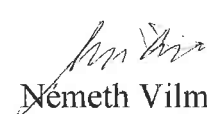
Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Az értékelés kizárólag az ingatlan értékét tartalmazza.


Az értékelés során a rendelkezésünkre álló információk felhasználása állt módunkban.

A meghatározott értéket **6 hónapig** fenntartom.

Felsőcsatár, 2017. november 16.

Ellenőrizte: 
Nemeth Vilmos
Ingatlanvagyon-értékelő

WEST INGATLAN BT.
9794 Felsőcsatár, Perényi u. 22
Adószám: 268536463-14
GyP: 1174TG-0230-17770


Tóth Tibor
Ingatlanvagyon-értékelő
45/23/2002
3/26/2007

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal
Szombathely/Széll. Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégnevelés szám: 30005/75957/2017

2017.11.14

Szektor : 53

SZOMBATHELY

Balterület 6128 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Szily János utca 42.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m².o

terület kat.f.jöv. alószámla adatai

ha m² k.f.ill. ter. kat.jöv.ha m² k.f.ill

- Kivett irodaház

0

645

0,00

2.

Védett terület:

3. bejegyző határozat: 40306/2001.06.11

Helyi védelem alatt álló épület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41227/1993/1992.10.09

jogcím: átzállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58022/2/1997.09.26

Önálló asztalozás bejegyzés új felmérés során ingatlan területe megváltozott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37772/2014.04.01

Vezetéki jog

jogosult:

név: F. ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMTÁRSULATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kándó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap közzétartási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

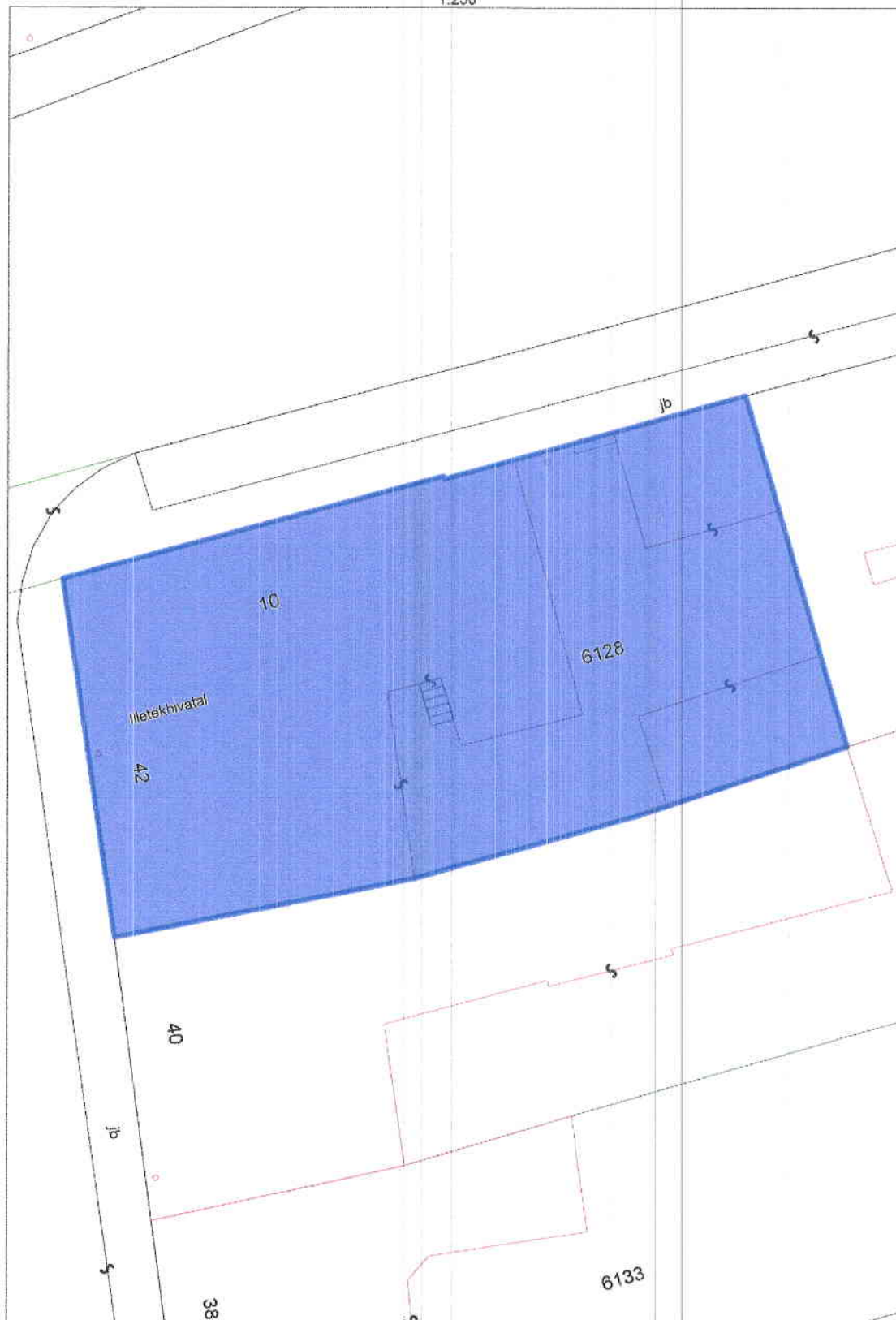
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

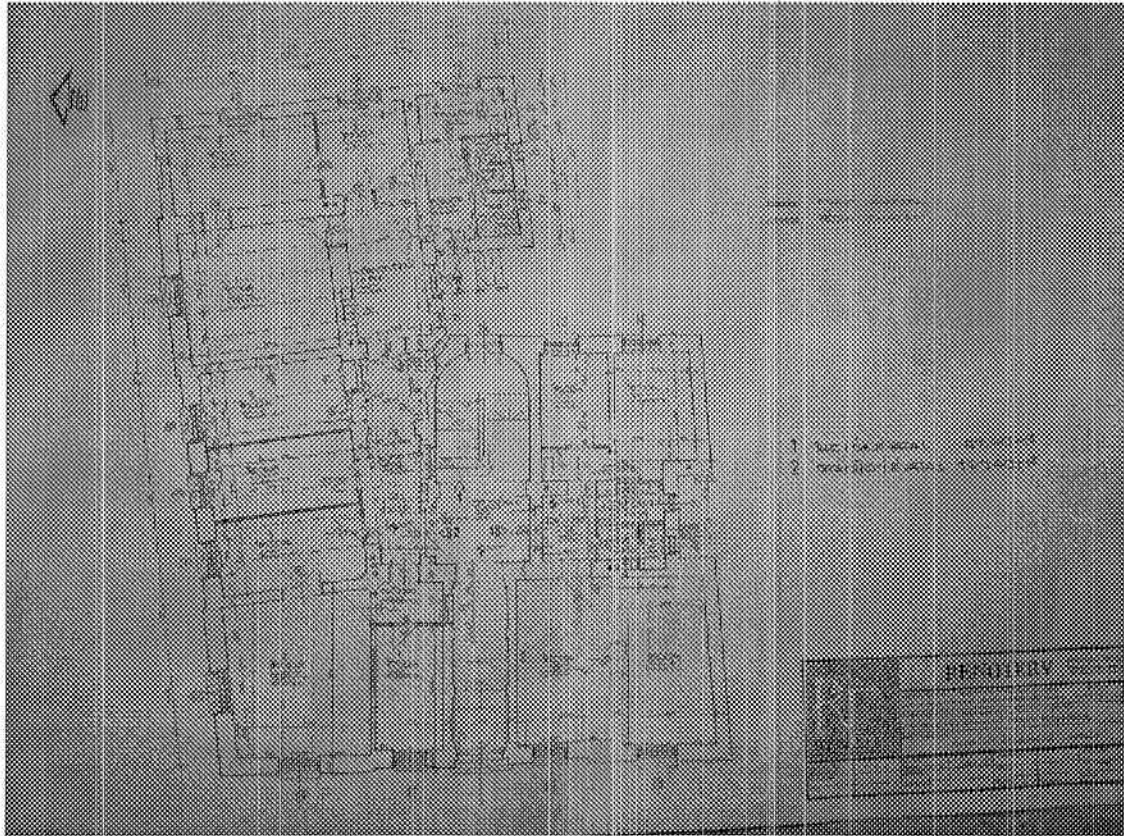
Nem hiteles tulajdoni lap

1:250

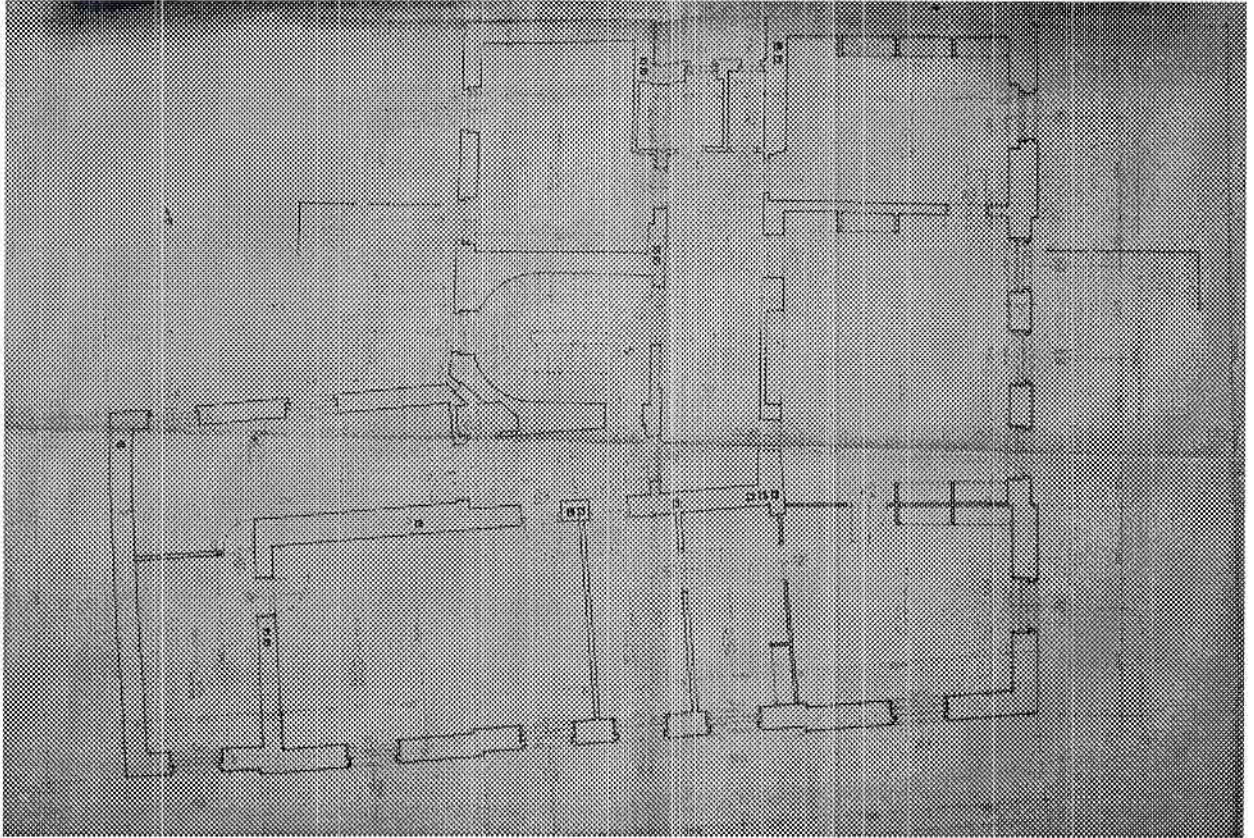


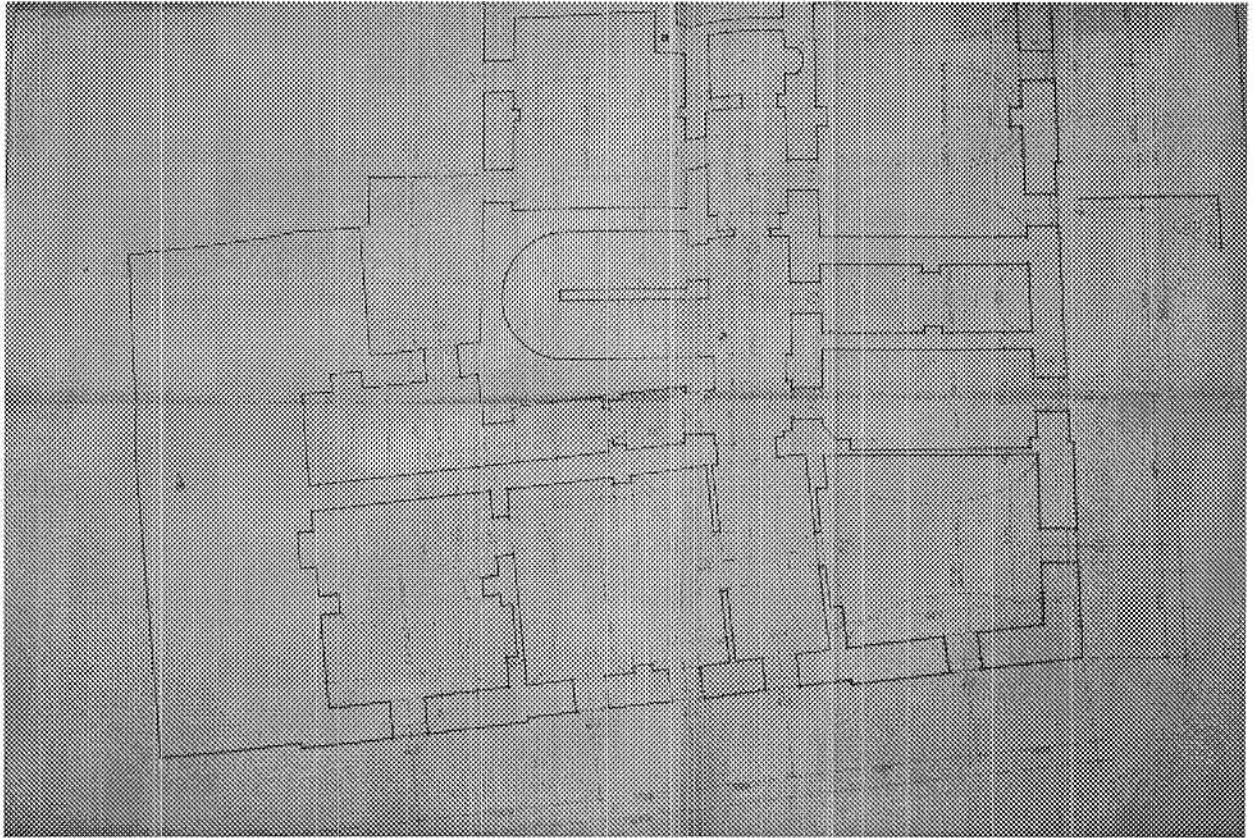
Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a térképi és egyéb adatok **DAJÉKOZTATÓ JELLEGŰEKI**, a szakhatósági és térképi adatszolgáltatást nem helyettesítik.

17
Alaprajzok
földszint

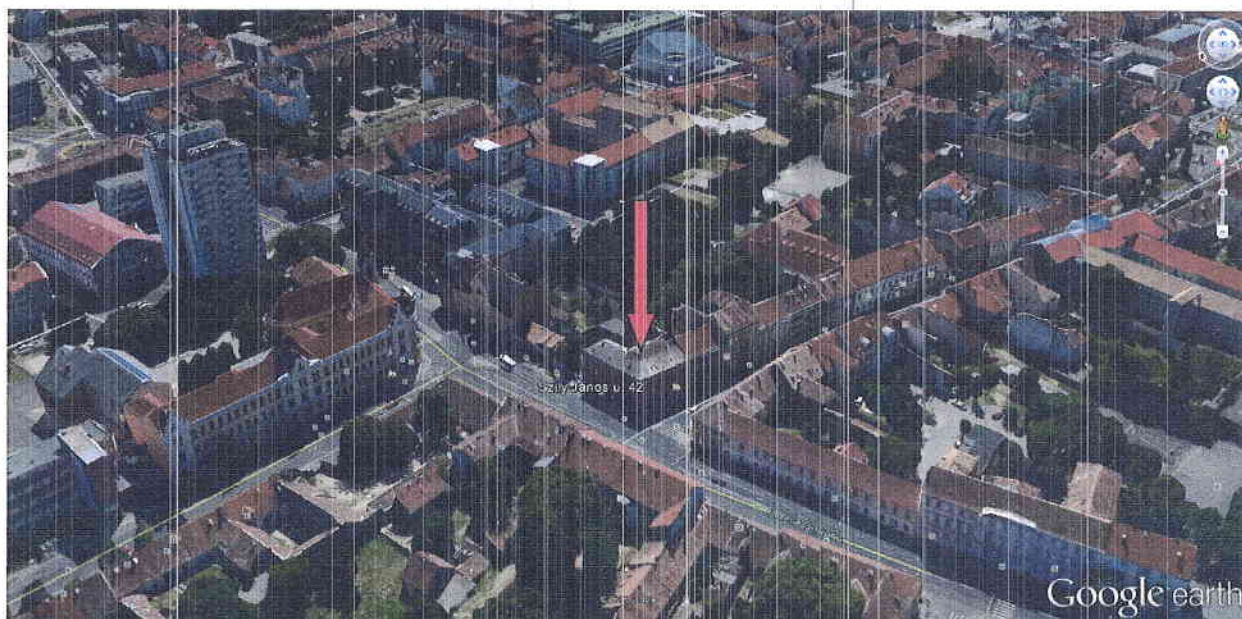


Emelet





Műholdkép

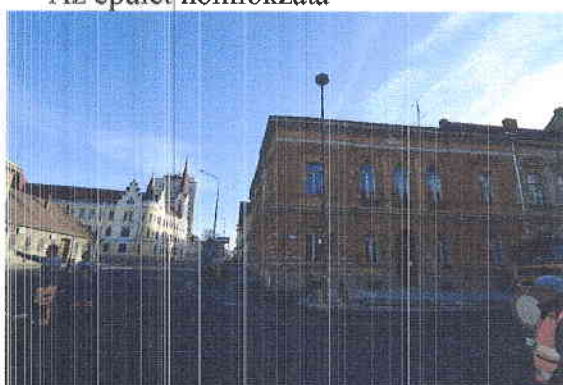


FOTÓMELLÉKLET

Az épület homlokzata



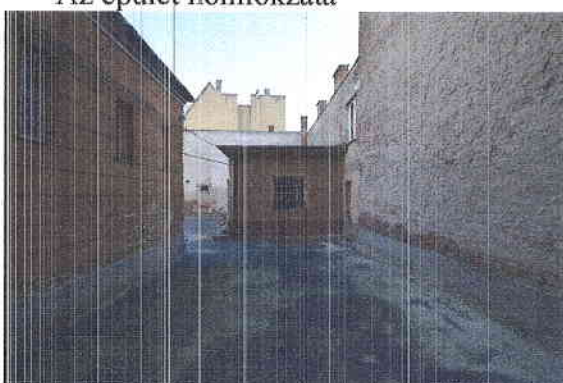
Az épület homlokzata



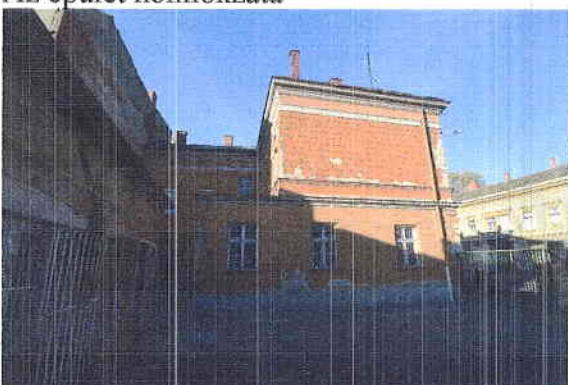
Az épület homlokzata



Az épület homlokzata



Az épület homlokzata

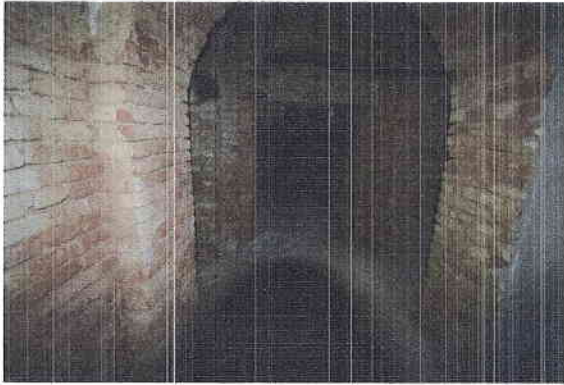


Lépcsőház



FOTÓMELLÉKLET

Pince



Pince



Földszint közlekedő



Közlekedő



Iroda



Iroda



FOTÓMELLÉKLET

Iroda



Iroda



Iroda



Gázkazán üzemén kívül



Iroda

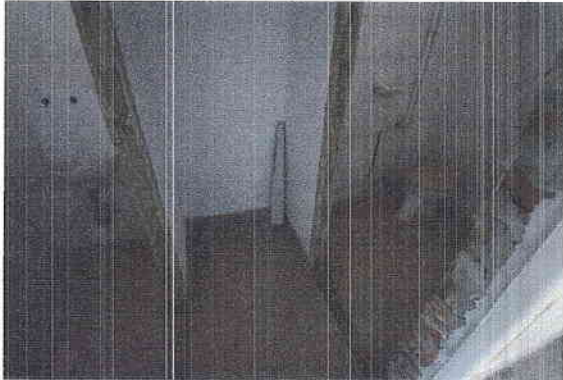


Iroda



FOTÓMELLÉKLET

Szociális blokk



Radiátor és nyílászáró szerkezet



Emeletre vezető lépcső



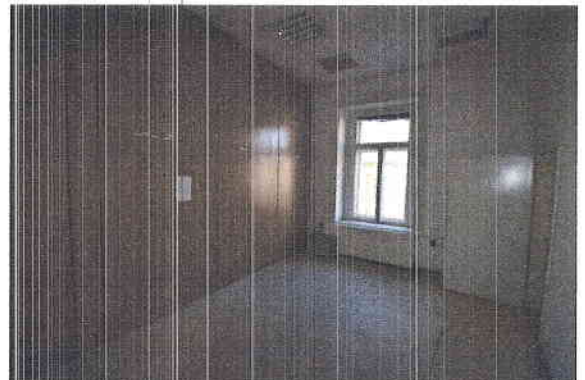
Emelet előtér



Iroda



Iroda



FOTÓMELLÉKLET

Iroda



Iroda



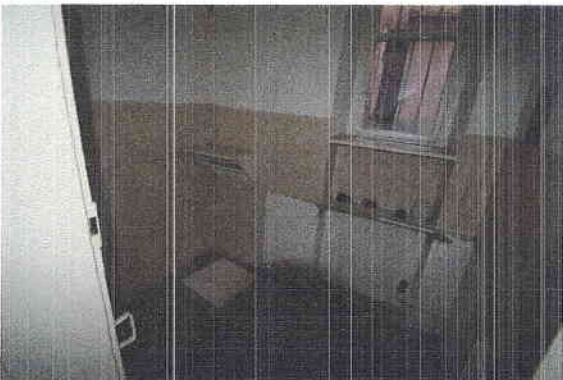
Iroda



Iroda



Szociális blokk

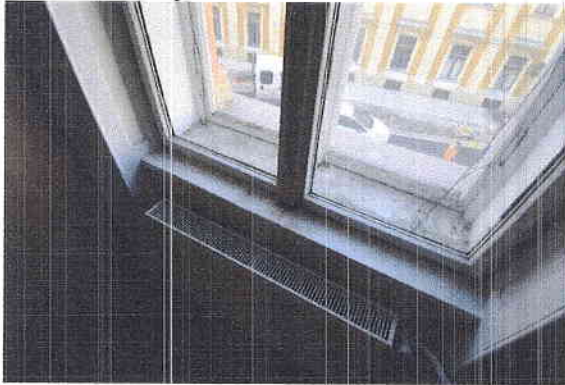


Szociális blokk



FOTÓMELLÉKLET

Radiátor és nyílászáró szerkezet



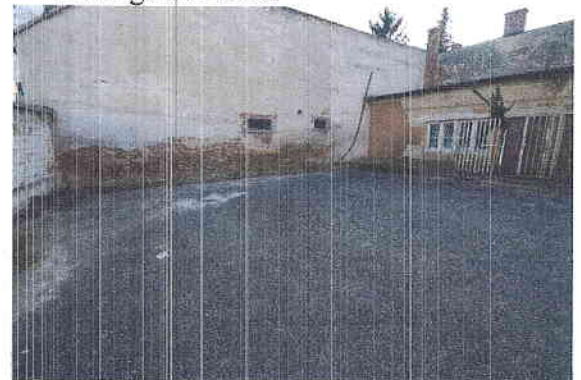
Gázkazán üzemén kívül



Az ingatlan telke



Az ingatlan telke



Az ingatlan környezete



Az ingatlan környezete

