



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT
SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS VÁROSÜZEMELTETÉSI
OSZTÁLY
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:

9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6
5487/31 HRSZ-N ÁLLÓ KAZÁNHÁZ ÉPÜLETE
1/1 TULAJDONI HÁNYADA

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
KAZÁNHÁZ



SZOMBATHELY, 2018. ÁPRILIS 10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	4
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	5
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	5
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	5
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	6
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	6
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	10
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	10
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	11
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	11
12. ÉRTÉKELÉS	11
B. Újraelállítási költségen alapuló érték meghatározás	12
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	14
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	15
14. ÖSSZEFOGLALÁS.....	20

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	Kivett Ipartelep	
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely	
<i>Utca, házsám:</i>	Szent László király u. 6.	
<i>Irányítószám:</i>	9700	
<i>Hrsz.:</i>	5487/31	
<i>Vizsgált rész:</i>	10 épület kazánház	
TULAJDONVISZONYOK		
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1	
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	1/1	
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tulajdonjog	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
<i>Telek területe:</i>	11639	m²
<i>Vizsgált Telek tul. hányad területe:</i>	409	m²
<i>Felépítmény (tul.hányad) alapterülete összesen:</i>	210	m²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Kazánház	
ÉRTÉKELÉS		
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása	
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító és újraelőállítási költségen alapuló értékbecslés	
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. április 10.	
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Városüzemeltetési osztály	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. kazánház Hrsz: 5487/31 értéke csak az épületre vonatkozóan:

Mindösszesen bruttó:

18 228 000 Ft

azaz:

Tizennyolcmillió-kétszázhuszonnyolcezer forint

MEGÁLLAPÍTOTT FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉK

A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. kazánház Hrsz: 5487/31, a 409 m² területre vonatkozóan a földhasználati jog értéke:

Mindösszesen bruttó:

1 057 000 Ft

azaz:

Egymillió-ötvenhétezer forint

Eszköz érték:

Mindösszesen bruttó:

900 000 Ft

azaz:

Kilencszázezer-forint

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2017. november 13.

Divós Katalin

Heckenast István

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Az Szombathely Megyei Jogú Város Városüzemeltetési osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3., továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft-t (9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. 5487/31 hrsz-ú ingatlanon álló kazánház épülete 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével csak az épületre vonatkozóan, illetve a terület bérleti értékére vonatkozóan.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlanvagyon és ingóságok forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján. Továbbá a vázrajz szerinti kialakított terület egyszeri használati értékének megállapítása.

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A rendelkezésünkre álló 2017. szeptember 27-én kelt tulajdoni lap szerinti adatok: Mellékletben csatoljuk.

Értékelt jog: tulajdonjog

Cím:	9700 Szombathely, Szent László király
Helyrajzi szám:	5487/31
Az ingatlan adatai:	kivett telephely
Terület:	1.1639 m ²
Bejegyző határozat:	tulajdoni lap melléklet szerint

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Szent László király u. 6 hrsz. 5487/31 hrsz-ú ingatlanon álló kazánház 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az épületre vonatkozóan és a terület bérleti értékére az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt. A vizsgálat során csak újraelőállítási értéken tudunk számolni, hisz piaci eladás nem történik épület alatti földterület nélkül.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlanok: Szombathely Megyei Jogú Város tulajdonában vannak. Az épület egy kazánház. Továbbá a vázrajzban feltüntetett hozzávont terület.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2017. szeptember 29-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, műtárgyakat, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

Adatszolgáltatás

A rendelkezésünkre álló 2017.09.27-én kelt tulajdoni lap szerinti, amit mellékletben csatolunk.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

A szakértői anyag összeállítása során beszereztük a szabályozási tervet, megvizsgáltuk a szabályozási terv előírásait és a meglévő beépítés összefüggéseit.

Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az értékbecslés az egész ingatlanra, szerelvényei nélküli állapotra vonatkozik.

Hatósági szabályozás

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2006. (IX.7.) rendelete Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata, valamint Szabályozási Terve melyet a 23/2008. (X.31), a 11/2009. (VI.3) és a 16/2009. (VI.3) rendelet módosított a Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§.(3) bekezdés c. pontjában és a 13.§. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével az értékbecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:

Hrsz.: 5487/31

Jele:

Gip	SZ	50
	13	12000

Gazdasági ipari (Gip)

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

1/1

Általános leírása

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népesség-növekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesség drasztikusan csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházias lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Táplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Ország:	Magyarország
Régió:	Nyugat-Dunántúl
Megye:	Vas
Kistérség:	Szombathelyi
Rang:	Megyeszékhely, Megyei jogú város
Polgármester:	Dr. Puskás Tivadar (Fidesz-KDNP)
Irányítószám:	9700
Körzethívószám:	94
Népesség:	Teljes népesség 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km ²

Általános leírás

A 5487/31 hrsz-ú ingatlan a Szombathely, Szent László király u. 6 szám alatt található a Szombathely Megyei Jogú Önkormányzat tulajdonában lévő területrészen a hozzá tartozó épületekkel. A kilenc épületből álló épület együttes folyamatosan korszerűsített és karbantartott. Egymással szerves kapcsolatban állnak, de külön is üzemelnek. A fűtést egy központi kazán biztosítja. A vizsgált terület a kazán.

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	10. kazánház, raktár
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	kazánház, raktár
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint
Építési mód	vasbeton
Elrendezés	szabályos
Szerkezet	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	beton
Tető	lapos tető hullámlemez
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	van
Nyílászárók	műanyag szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	öntött padlóburkolt, mettlachi
Gépészet	
Fűtés	veissman gázkazán
Melegvíz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	-
Klíma	van
Egyéb	kazán
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	van
Kommunikációs hálózat	-
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van
Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1999
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	Korszerű
Megfelelőség, összbenyomás:	Korszerű

10. számú épület :

A telephelyről megközelíthető. Az épületet a 1999-ben építették. Kazánházként üzemel az egyik kazánt idén cserélték - még nincs beüzemelve.

Épület bruttó összesen: 210 m²

Felépítmény műszaki leírása:

Építés ideje: 1999
Felújítás, átalakítás: nem történt
Szintek száma: 1

Tartószerkezetek:

Az épület vasbeton szerkezetű. Szigeteletlen üveg.

Szakiipari szerkezetek:

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fém szerkezetűek.

Épületgépészet:

Elektromos hálózat és szerelvények jól működnek.

Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Csatornahálózat megfelelően üzemel.

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás.
Közüzemi hálózatra csatlakozva két külön energia vezetéken (Szöllősi+Derkovitsi) történik így amennyiben az egyik nem működik, van tartalék áramforrás.
- Tartalék-áramforrás: van
- Érintésvédelem: van
- Ivóvízellátás: városi hálózatról
- Földgázellátás: van
- Csatorna: közműhálózatra bekötve.
- Gyengeáramú rendszerek: telefonhálózat kiépítésre került

Használati adatok

- Jelenlegi karbantartás állapota: karbantartott
- Üzemeltetés módja: kazánház
- Parkolás: kialakított parkolóban.
- Szemétszállítás: van
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

Hasznosítási javaslat

Az ingatlan funkcióváltás nélkül nem hasznosítható. Övezeti besorolása révén jelenlegi térkép melléklet Gip-es, de folyamatban van az átminősítés. Közvetlen környezetében lakóházak, iskolák található.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Az ingatlanok tulajdonjogok
- Hatályos helyi szabályozási terv van.
- Övezeti besorolás: lásd előbb
- Használati megosztás és megállapodás nincs
- A vizsgált ingatlan korlátozottan forgalomképes

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: teljes (víz, villany, szennyvízcsatorna, gáz)
- Elhelyezkedésük: jól megközelíthető.
- Az ingatlan fejleszthető.
- Környezetszennyezés: a légszennyezés átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

Speciális ingatlan különleges funkcióval. A piacon nincsenek hasonló funkcióval rendelkező ingatlanok. Csak mint épületet vizsgáljuk. A berendezések az értékelés további részében található.

10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai, valamint az MNV Zrt, szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás a föld egyszeri használati értékére vonatkozóan
- Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás az épületre vonatkozóan

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kizárása téves következtetésekhez vezethet.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek:
1. Jó infrastruktúra	1. Speciális funkció
Lehetőségek:	Veszélyek:
1. további hasznosítás	Nem érzékeltünk veszélyt.

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Jól megközelíthető
- ↑ Jó infrastruktúra
- ↓ speciális funkció

B. Újraelőállítási költségen alapuló értékmeghatározás

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

$$\text{INGATLANÉRTÉK} = (\text{BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG} - \text{AVULÁSOK})$$

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becsült összeg, ami magában foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni*

Építés éve: 1999		10. épület								
Értékelés éve: 2018										
Jellemző gazdaságos élettartam: 50 év										
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m2	eFt/m2	Ft	%	%	eFt
Felépítmény										
10. épület	1999	19	1999	19	210	140 000	29 400 000	38%	38%	18 228 000
MINDÖSSZESEN										
										18 228 000
										18 228 000

Az előzőek alapján az ingatlan újraelőállítási közelítéssel számított értéke az **alábbi táblázat** alapján adódik:

Költségalapú értékelés Szent László király u. 6 kazánház

Felépítményérték

18 228 000, - Ft

**9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6 HRSZ.: 5487/31
CSAK ÉPÜLETRE VONATKOZÓAN**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Költség megközelítés	18 228 000	100%	18 228 000
Egyeztetett érték:				18 228 000
Egyeztetett érték kerekítve:				18 228 000

A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás
- alternatív számítás egyszeri használati értéke
- illeték érték szerinti számítás
- a számítások összegzése

- Számítási eljárás a 1990. évi illetéktörvény szerint:

A törvény 72. § (1) szerint: *„a vagyoni értékű jogok egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egy huszad részét kell tekinteni, továbbá:*

(3) A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével - az egy évi érték ötszörös

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás

	Tárgyi ingatlan		1. összeh.	korr.	2. összeh.	korr.	3. összeh.	korr.
Cím /azonosítás	Szent László király u. kazánház		Szombathely		Szombathely		Szombathely	
Bérbeadó terület, m ²	409		2700		542		480	
Bérleti díj, Ft/m ² /hó			320 000		150 000		140 000	
Elhelyezkedés			1		1		1	
Műszaki állapot			0		0,8		0,7	
Műszaki tartalom			1		1		1	
Egyéb korrekció			0,5		0,5		0,5	
Korrigált fajlagos alapár, Ft/m ²	90	Ft/m ²	59	0%	111	0%	101	0%
								0%

A vizsgálat számítás eredménye alapján a terület bérleti értéke Ft/m²/ hó
90 Ft/m²/hó

m ²	Ár Ft/m ²	Érték Ft/hó
409	90	36 810

Piaci érték Ft/hó	Piaci érték/ év	Illeték szerinti számítás	Eredmény
36810	441720	1:20	22 086

Piaci érték Ft/hó	Piaci érték/ év	alternatív számítás	Eredmény
36810	441720	5x	2208600

A piac értéke a területnek:

Ingatlan megnevezése:		9700 Szombathely Szent László király 6 telek			
Szemle időpontja:		INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN			
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Szent László király 6	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		Ipari	Ipari	Ipartelep	Ipari
Telek (m ²)	409	18 500	53000	10100	16060
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany,gáz	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		130 000 000	636 000 000	63 000 000	80 000 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		7 027	12 000	6 238	4 981
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,90	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		7 027	10 800	5 614	4 981
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrekció az elhelyezkedés/ megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,20
Korrekció földhasználati megállapodás miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a hasznosíthatóság miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a mérete miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		7 027	10 800	5 614	5 978
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		7 355			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		7 355	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		3 008 039	Ft		

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés három módszerével az alábbiak szerint becsültük.

A súlyozás során figyelembe vettük, hogy alapvetően az ingatlan értékét a piacon tapasztalt értékesített ingatlanok ára határozza meg. Az ingatlan várható hozama alapján számított nettó jelenérték a felújítási költségek miatt kedvezőtlenebb, ennek megfelelően vettük számításba a végső érték kialakításánál.

A költség-megközelítés az adott esetben csak kisebb mértékben befolyásolja az értéket, az épületek műszaki értéke miatt. Jelenlegi állapotában az ingatlant – számításaink szerint – az avultatott újraelőállítási érték felett lehet értékesíteni

**9700 SZOMBATHELY, SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY U. 6. HRSZ.: 5487/31
409 M2-RE VONATKOZÓAN**

Érték megállapítás módja		Megállapított értékek Ft		Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Illeték érték	22 086		60%	13 252
II.	Alternatív	2 208 600		20%	441 720
III.	Piaci	3 008 039		20%	601 608
Egyeztetett érték:					1 056 579

A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. kazánház Hrsz: 5487/31 a 409 m² területre vonatkozóan az egyszeri megváltásának értéke:

Mindösszesen:

1 057 000 Ft

azaz:

Egymillió-ötvenhétezer forint

Befektetett eszközök és készletek vagyonértékelése

Az Szombathely Megyei Jogú Város Városüzemeltetési osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3., továbbiakban: Megbízó) megbízást adott a Heckenast Ingatlan Kft.-nek (9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.) hogy állapítsa meg a fenti intézmény vagyonleltárában szereplő befektetett eszközök és készletek vagyonértékét.

A vizsgált kazánház berendezései java részt már 0 forintra íródtak.

Értéket a kazánok képviselnek.

Az elvégzett értékbecslés alapján azt állapítottuk meg, hogy a rendelkezésre bocsátott vagyon listában szereplő eszközök és készletek piaci értéke összesen:

**900 000,- Ft,
azaz Kilencszázezer forint.**

Az alábbi részletezésben szerepel a teljes eszköz- és készlet érték.

Mennyiség	Megnevezés	Érték
1	Viesmann Paromat Triplex 1750 KW, D88475 Gázégő, G40/1-B	200000
1	Viesmann Vitoplex 300, 1600 KW, D88475 Gázégő, G40/1-B	700000
2	Gázveszély érzékelő	0
2	Helységfűtő kalorifel /1 kicsi, 1 nagy/	0
1	Lágyvízpuffer tartály kb 3 m ³	0
2	DN 25 golyóscsap	0
3	DN 32 visszacsapó szelep	0
7	DN 32 golyóscsap	0
6	DN 40 golyóscsap	0
4	DN 40 visszacsapó szelep	0
4	DN 50 golyóscsap	0
6	DN 65 golyóscsap	0
2	DN 65 súlytermeléses biztonsági szelep	0
3	DN 100 golyóscsap	0
1	DN 100 visszacsapó szelep	0
4	DN 125 visszacsapó szelep	0
14	DN 150 golyóscsap	0
2	DN 150 Siemens VXF 31.91 kétutú szelep	0
1	DN 300 hidro váltó	0
1	West Water wavecyber 1035 vízlágyító berendezés	0
1	Egyoszlopos vízlágyító	0
1	Vegyszertároló tartály	0
4	0-4 bar feszmérő	0
1	6 bar fesztmérő	0
1	D8 80 biztonsági szelep	0
1	Danfoss mágnesszelep	0
2	Skc 32.60 szelepmozgató 230 V	0
1	Wilo stratos szivattyú 65/1-12	0
2	Wilo szivattyú IPL-80/115-2.2/2	0
2	Flanco 1/2" légtelenítő	0
1	Osztó gyűjtő egyedi gyártású	0
1	Vízszint riasztó affriso wp6-wms	0
2	DN 32 Grundfos szivattyú UPE32-120F	0
2	D 40 Grundfos nyomástartó szivattyú CR4- 40A	0
1	DN 40 Grundfos szivattyú UPE40-120F	0
2	DN 125 Grundfos szivattyú CLM-125	0
1	Grundfos cirkulációs szivattyú UP15-14B	0
3	Egyenes hőmérő 90 fokos	0
1	Viesmann szelep	0
1	Grundfos vezérlő szekrény	0
2	Füstgáz bekötés	0
1	Gyűjtőkémény	0
2	300L JURA JSRS300 csőkígyós melegvíz tároló	0
2	VAREM 6 bar 18L tágulási tartály	0
2	Flanco 8L tágulási tartály	0
1	FÉG SPIREC gőcserelő	0

14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan-együttes valós értéke a piaci és újraelőállítási megközelítéssel számított értékek súlyozott átlagában mutatkozik meg, tehát

A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. kazánház Hrsz: 5487/31 értéke csak az épületre vonatkozóan:

**Mindösszesen bruttó:
18 228 000 Ft
azaz:
Tizennyolcmillió-kétszázhuszonnyolcezer forint**

MEGÁLLAPÍTOTT FÖLDHASZNÁLATI JOG ÉRTÉK

A 9700 Szombathely, Szent László király u. 6. kazánház Hrsz: 5487/31, a 409 m² területre vonatkozóan a földhasználati jog értéke:

**Mindösszesen bruttó:
1 057 000 Ft
azaz:
Egymillió-ötvenhétezer forint**

Eszköz érték:

**Mindösszesen bruttó:
900 000 Ft
azaz:
Kilencszázezer-forint**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2018. április 10.

.....
Divós Katalin

.....
Heckenast István

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napban** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

Készült: 1 eredeti példányban