

Szombathely Megyei Polgármesteri Hivatal	<b>HECKENAST</b> Ingatlanközvetítő és Forgalmazó Kft.	Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály
70-8-45-03		2018 MÁJ 03.
Előzetes száma: 01766		Ikt. szám: 8126-4
		FNV.

## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY 2018 MÁJ 04.

KÉSZÜLT  
SZOMBATHELY MEGYE JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, SZENT ISTVÁN KIRÁLY U. 104.**  
**HRSZ.: 11813**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**HASZNÁLATON KÍVÜLI ÁLTALÁNOS ISKOLA**



SZOMBATHELY, 2018. ÁPRILIS 24.

## 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.....	5
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI .....	6
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE.....	9
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	10
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	10
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	10
12. ÉRTÉKELÉS .....	10
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	12
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....	14
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	17
14. ÖSSZEFOGLALÁS .....	18

## MELLÉKLETEK

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÖVEZETI BESOROLÁS
- VÁROSTÉRKÉP
- ALAPRAJZOK
- SZÁMÍTÁSOK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉS Z MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	kivett általános iskola
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Szent István király u. 104
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	11813
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Védettség:</i>	-
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
<b>AZ INGATLANRÉS Z FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	<b>7094</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény brutto alapterülete összesen:</i>	<b>820</b> m <sup>2</sup>
<i>Felépítmény nettó területe:</i>	<b>638</b> m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	összközműves
<i>Jelenlegi funkció:</i>	használaton kívüli általános iskola
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító érték-képzés, újra-előállítás, hozamszámítás
<i>Értékelés dátuma:</i>	2018. április 24.
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely, Szent István király u. 104. 11813 helyrajzi számú  
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan kereken**

**Mindösszesen:**

**52 865 000Ft,**

**Azaz Ötvenkétfmllió-nyolcszázhatvanötezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyónértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2018. április 24.



**Divós Katalin**  
vagyónértékelő  
OKJ: 52 341 03 0001 54 01

**HECKENAST Ingatlan Kft.**  
9700 Szombathely, Kőszegi utca 17.  
Tel./Fax: +36-94/510-336  
Adószám: 12751954-2-18  
OTP: 11747006-20200484



**Heckenast István**  
ügyvezető

## 1. A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megye Jogú Város önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.) a 9700 Szombathely, Szent István király u. 104. szám alatti Hrsz: 11813 ingatlan – 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A mellékelt: 2018. 03. 06. tulajdoni lap szerint.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Szent István király u. 104. szám, Hrsz.:11813 ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan jelenlegi használaton kívüli általános iskola. További hasznosítása, korszerűsítése, felújítása, lehetséges.

## 6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2018. április 18-án** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

### Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját.

## 7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

### Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei jogú város

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. Tengersizint 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 népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházak 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 és 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.

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

Közművesítettsége: víz, villany, gáz, csatorna

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>iskola</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	általános iskola
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	földszint, padlás
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	638 m <sup>2</sup>
Elrendezés	u alakban
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tömör téglafalazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	fa szerkezet
Lépcsők	nincs, illetve az 1 helyiséges gondnoki részhez fa
Tető	nyeregtető, cserép héjalás
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	fa szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	vegyes kerámia burkolat és mozaik lap, parketta
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	központi kazánról radiátoros hőleadó Nem üzemel
Meleg víz	központi (nem üzemel)
Ivóvíz	vezetékes (nem üzemel)
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve (nem üzemel)
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	nincs
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	(nem üzemel)
Elektromos hálózat	Világítás (nem üzemel)
Érintésvédelem	Van
<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1881
Felújítás, karbantartás	az elmúlt 30 évben nem történt
Műszaki állapot	átlag alatti
Megfelelőség, összbenyomás:	átlag alatti
Funkció	használaton kívüli iskola

## Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: Közüzemi hálózatra csatlakozva (nem üzemel)
- Ivóvízellátás: Közüzemi hálózatra csatlakozva (nem üzemel)
- Földgázellátás: Közüzemi hálózatra csatlakozva (nem üzemel)
- Csatorna: Közüzemi hálózatra csatlakozva (nem üzemel)

### Közlekedés:

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

### Alapfokú ellátás:

Területnek megfelelő.

## Felépítmény műszaki leírása:

**Építés ideje:** 1881~  
**Felújítás, átalakítás:** 1980~  
**Szintek száma:** fsz, padlás

## Tartószerkezetek:

Az épület hagyományos tömör téglafalazott szerkezetű. Az alapozás nem feltárt, de a tartófalakon nem látható alapozási hibákra utaló statikai probléma jele. A födémek eredeti építésűek. Vízszigetelési hibákra utaló jelek észrevehetőek mind a lábazon és a mennyezeti részen is.

## Szaki szerkezetek:

A térelhatároló falak eredeti állapotúak. A nyílászárók fa szerkezetűek szigetetlenek.

## Épületgépészet:

Elektromos hálózat és szerelvények, jelenleg nem működnek. Fűtési rendszere központi gázkazán nem üzemel jelenleg. Vízellátás: Csőhálózaton és csatlakozásain hibák nem láthatók. Egyedi vízórával ellátott. Csatornahálózat nem üzemel.

## Nettó alapterületek:

**638 m<sup>2</sup>**



**Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota: átlag alatti
- Üzemeltetés módja: használaton kívüli általános iskola
- Parkolás: utcán, udvaron
- Szemétszállítás: jelenleg nincs
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó.

**Környezeti károk**

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők.

**Hasznosítási javaslat**

Funkcióváltás nélkül hasznosítható lenne, azonban állapota miatt nem alkalmas gyerek elhelyezésére.

További javaslatok: felújítás után magánóvoda, speciális magán iskola, intézmény, akár egyház számára lehet hasznosítani. Illetve bontás esetében lakó ingatlanok is kialakíthatóak. Felújítása, modernizálása feltétlenül szükséges.

**8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE****Jogi szempontok**

- Övezeti besorolás:

$$\text{Lf} \quad \frac{\text{O} \quad 30}{5,5 \quad 900}$$

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**Műszaki és egyéb szempontok**

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: alacsony

## 9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

### Gazdasági környezet

A fent nevezett ingatlan különleges ingatlannak számít az ingatlanok palettáján. Speciális funkciója, kihasználtsága rendeltetése mind különleges tényezőnek számít. A magasabb értékű ingatlanok nagy mennyiségben jelentek meg a kínálati piacon, tulajdonok előregedése és kihasználatlansága miatt is. Ez a tény jelentősen befolyásolja az ingatlanok piaci értékét. Nagyméretű ingatlanok a magasabb bekerülési költség és felújítási lehetőségek miatt fokozottan vesztek eladási árukból. Ezek a tények mind extrémé teszik az ingatlant. Ezt az értékelésnél figyelembe vesszük.

## 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 szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás
- Újraelőállítás szerinti érték meghatározás

## 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 ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak. 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 ki- ragadása 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 ér- tékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás

### SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek
1. mérete	1. Magas bekerülési költség 2. Gazdaságtalan üzemeltetés 3. rossz állapot

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

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

- ↑ terület mérete
- ↓ Magas felújítási költség
- ↓ rossz állapot
- ↓ Gazdaságtalan üzemeltetés

## **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás**

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup> -árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

A piaci értékelésnél hasonló szerkezetű, de különböző funkciójú épületekhez hasonlítottuk differenciálva a speciális funkció és védettség, osztatlan közös tulajdon használati megállapodás figyelembe véve.

## Iskola

Ingatlan megnevezése:

9700 Szombathely Szent István király u. 104

Általános iskola

Szemle időpontja:

2018.04.18

## INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓADATOK ALAPJÁN

Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
		Szombathely Szent István király u. 104	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m <sup>2</sup> )	638	1296	368	195	220	410
Kínálati ár (Ft)		89 000 000	34 000 000	25 000 000	45 000 000	49 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapár:		68 673	94 972	128 205	204 545	119 512
Korrektív tényező (eladási/ajánlati)*		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
Korrigált fajlagos alapár		61 806	94 972	128 205	204 545	107 561
Telek méret						
Korrektio az ingatlan kora miatt	elhelyezkedés állapot	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektio az speciális funkció miatt		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Korrektio az elhelyezkedés/extrák állapot miatt		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektio a telekméret, saját telek miatt:		1,00	0,85	0,85	0,80	0,85
Közművek miatti korrektio:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		47 281	61 756	83 365	125 182	69 942
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )			77 505			

PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE			
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTEK:	77 505	Ft/m <sup>2</sup>	
Bérelt terület:	638	m <sup>2</sup>	
INGATLAN MEGALLAPÍTOTT ÉRTEKE:	49 448 262	Ft	

*Piaci értékesítésnél a nettó m<sup>2</sup> az irányadó*

*Fenti táblázat összefoglalása:*

Felépítmény piaci értéke: **49 448 262 Ft.**  
 Ingatlan piaci értéke: **49 448 262 Ft.**

## **B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás**

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.

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

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.*

**Telek értékének meghatározása az újra-előállítási érték megállapításához – piaci összehasonlító adatok alapján**

A 25/1997 (VIII.1) PM rendelet szerint a költségalapú módszer számításánál a felépítményhez tartozó földterület értékét az ingatlan/telek üres állapotában történő értékelésével lehet megállapítani: piaci összehasonlító adatok elemzésével, vagy hozamszámítás alkalmazásával.+  
Az épületi alatti földterület értékére vonatkozó táblázat:

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely Szent István király u. 104 telek				
Szemle időpontja:	2018.04.18				
<b>INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN</b>					
Cím/irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telkek			
		Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	9700 Szombathely Szent István király u. 104				
<b>Telek (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7094</b>	<b>1010</b>	<b>700</b>	<b>1060</b>	<b>880</b>
Panoráma, közművek		víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken	víz, csatorna, villany, gáz telken
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		10 500 000	7 900 000	10 500 000	9 500 000
Adatforrás		Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan	Heckenast Ingatlan
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m <sup>2</sup> :		10 396	11 286	9 906	10 795
Korrektív tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	0,95
Korrigált fajlagos alapár Ft/m <sup>2</sup>		10 396	11 286	9 906	10 256
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>					
Korrektív az elhelyezkedés miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektív a megközelíthetőség miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektív a jogi állapot (önálló hasznosíthatóság hiánya):		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektív a bontandó épület miatt:		0,85	0,85	0,85	0,85
Korrektív a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m <sup>2</sup>		7 953	8 634	7 578	7 846
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m <sup>2</sup> :		8 002			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
<b>KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK :</b>		<b>8 002</b>	Ft/m <sup>2</sup>		
<b>MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:</b>		<b>56 769 679</b>	Ft		

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

**Telek nettó fajlagos értéke:**  
**A nettó telekérték:**

**8 002 Ft/m<sup>2</sup>**  
**56 769 679 Ft**

## A felépítmény újraelőállítására:

Építés éve: 1881		Értékelés éve: 2018								
Jellemző gazdaságos élettartam:		100 év								
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kilgazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m <sup>2</sup>	F/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	Ft
<b>Felépítmény</b>										
Iskola	1881	137	1980	96	820	200 000	164 000 000	98%	38%	4 067 200
										0
<b>MINDÖSSZESEN</b>	Nettó egyéb			Ft						
	Nettó felépítményérték			Ft						4 067 200
	Nettó telek			Ft						
	Összesen:			Ft						4 067 200

## A SZÁMÍTÁS ÖSSZEGZÉSE CSAK AZ ÉPÜLETRE ÉS AZ ALATTA LÉVŐ FÖLDTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I.	Költség megközelítés	4 067 200	56 769 679	30%	18 251 064
II.	Piaci összehasonlítás	49 448 262		70%	34 613 783
<b>Egyeztetett érték:</b>					<b>52 864 847</b>
<b>Egyeztetett érték kerekítve:</b>					<b>52 865 000</b>



### 13. VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével *a két alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke**

**52 864 847 Ft.**

**azaz Ötvenkétfmllió-nyolcszázhatvannégyezer-nyolcszáznegyvenhét forint**

HECKENAST INGATLAN KFT.  
9700 Szombathely, Kőszegi u. 17.  
Tel/fax: +36-94/ 510 336 Tel: +36-30/9786 823

**14. ÖSSZEFOGLALÁS**

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

**A 9700 Szombathely Szent István király u. 104. Hrsz: 11813  
tulajdoni hányad: 1/1 ingatlan kereken**

**Mindösszesen:**

**52 865 000Ft.**

**Azaz Ötvenkétmillió-nyolcszázhatvanötezer  
forint  
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

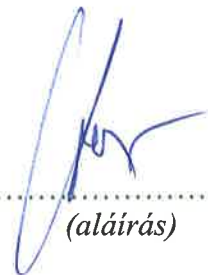
Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2018. április 24.



(aláírás)

**HECKENAST Ingatlan Kft.**  
9700 Szombathely, Kőszegi utca 17.  
Tel./Fax: +36-94/510-336  
Adószám: 12751954-2-18  
OTP: 11747006-20200484



(aláírás)

## 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 napon** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki.

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

**Készült:** 1 eredeti példányban

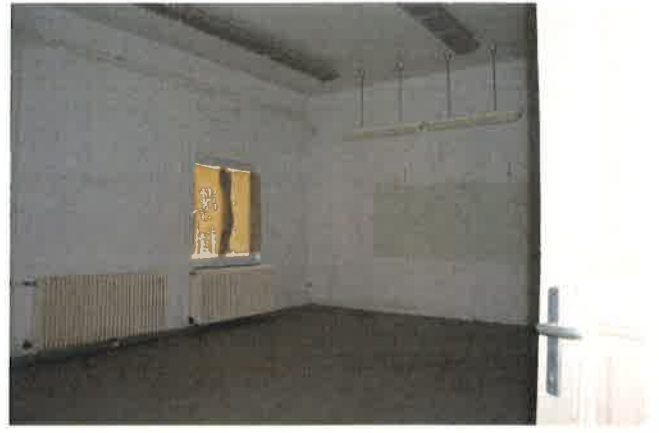
## M E L L É K L E T E K

Fotók



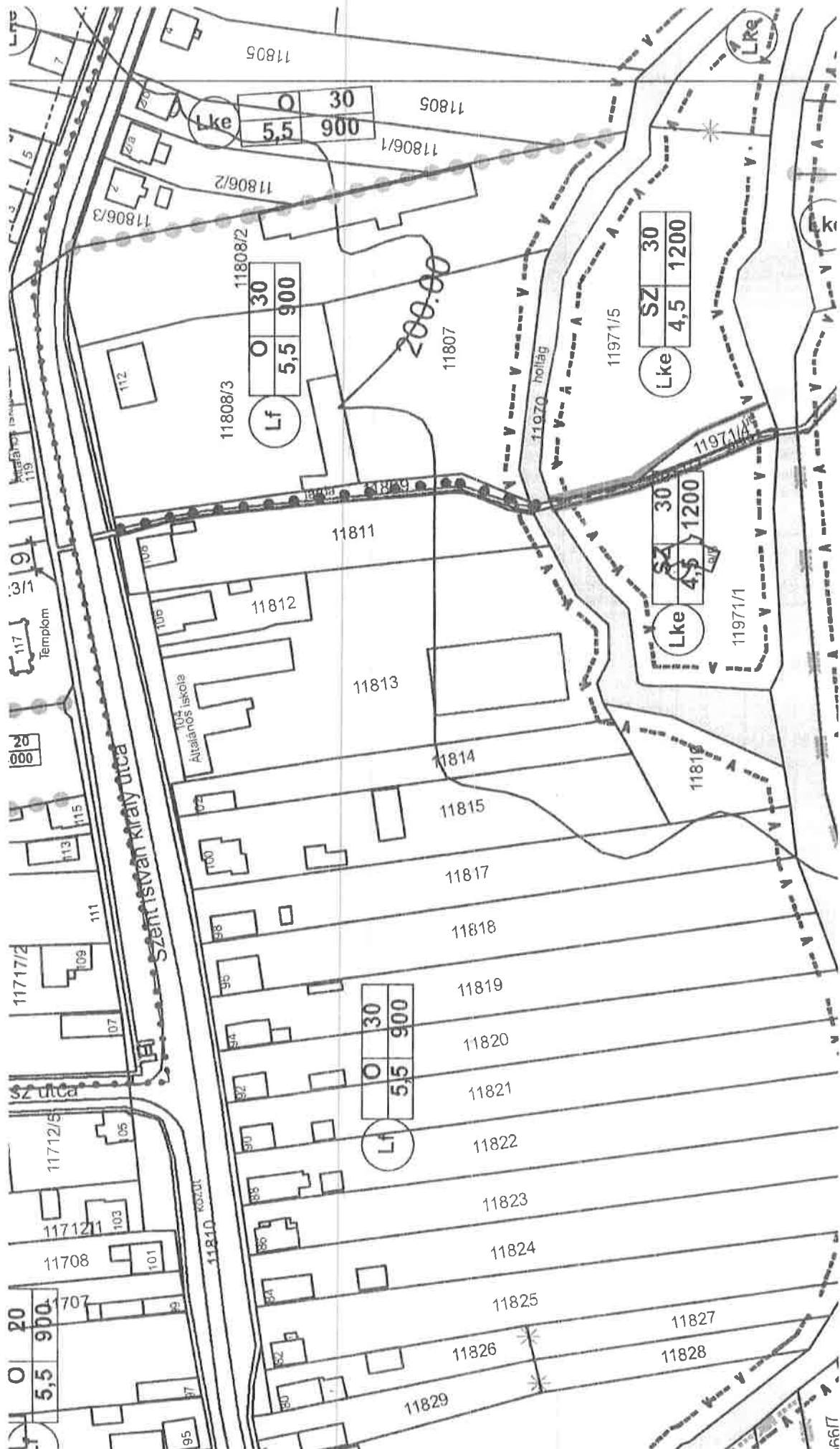












O	20
5,5	900

20	900
----	-----

O	30
5,5	900

O	30
5,5	900

O	30
5,5	900

SZ	30
4,5	1200

SZ	30
4,5	1200

Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal  
Szombathely Széll Kálmán u 33

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13508/2018

2018.03.06

Szektor : 53

SZOMBATHELY

Belterület 11813 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Szent István király utca 100.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alosztály

ter.

adatok

kat. jöv

ha m2 k.Fill

Kivett általános iskola

0

7094

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42504/1991.07.22

jogcím: átzállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossovich Lajos utca 1-3.

törzesszám: 15733658

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39476/1997.03.28

Önálló szöveges bejegyzés területébe 1963 m2 telekhatárrendezés folytán a 11812 hrsz-ú ingatlan terüle-téből beolvasztva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 50910/5/1998.10.29

Önálló szöveges bejegyzés a digitális földmérési alaptérkép készítés során az ingatlan nyilvántar-tott területi adata megváltozott.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE