



SZOVA Szombathelyi
Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.

9700 Szombathely, Welther Károly u. 4.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

9700 SZOMBATHELY, GYŐRFFY I. U. 33. SZ. ALATTI

„LAKÓHÁZ, UDVAR”

MEGNEVEZÉSŰ

INGATLANRÓL

HRSZ: 9974

SZOVA NONPROFIT ZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963

E-mail: varga.imre@szova.hu

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakóház, udvar**
 Település (város, kerület): **9700 Szombathely**
 Utca, házszám: **Győrffy I. u. 33.**
 Irányítószám: **9700**
 Hrsz.: **9974**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Szombathely Megyei Jogú Város
 Önkormányzata
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
 Értékelt érdekeltég: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	570	m ²
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	254	m ²
<i>Bérbe adható összes területek:</i>	254	m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Víz, villany, csatorna,	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	többlakásos lakóház	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci módszer
Értékelés fordulónapja: 2018. 01. 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **23 700 000,- Ft. azaz**
huszonhárommillió-hétszázézer forint

Jelen vagyonértékelésben szereplő, állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2018. 01. 29.

Készítette:

Varga Imre
Ingatlan értékbecslő
35/27/1998.
EUFIM 2004/88.

SZOVA ZRT.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta a **SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.** (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 9974 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Győrffy I. u. 33. sz. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja: az épület lévő lakások együttes forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

Az értékbecslés elkészítésekor figyelembe vettük a 25/1997.(VIII. 1.) PM, valamint az azt módosító 32/2000 PM, 26/2005 PM és az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2003 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amit egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban. Általános piaci körülmények között ez a szemlélet nem jelent túl nagy eltérést, azonban, ha gazdasági vagy más külső okok a további működést nem teszik lehetővé, az értéket csak az újrahasznosítható gép-, illetve ingatlanrészek piaci értéke szabja meg. Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGoVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- költség/nettó pótlási költségen alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés

1.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak a vizsgált ingatlannal.

1.3. Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározása

A forgalmi érték meghatározásának ismert és elfogadott módszere az újraelőállítási (pótlási) költségből való értéklevezetés.

Ez a módszer (az ún. költség alapú megközelítés módszere) a felépítményes ingatlanok esetében azok új állapotának létrehozásához, vagy pótlásához a mai időszakban szükséges becsült (építési, beruházási és járulékos ktg.) összegből indul ki. Ennek mértéke a felépítmények jellemző méreteiből és az azokhoz tartozó normatív költségszükségletből vezethető le (fajlagos újraelőállítási költség) amelynek alapjául esetünkben az épület hasznos alapterületét tekintettük.

A műszaki méretek és az aktuális fajlagos költségnormák alapján kapott újraelőállítási értéket azokkal a tényezőkkel korrigáljuk, amelyek a vagyontárgy jelenlegi értékére kihatással vannak. Ilyenek a vizsgált ingatlan karbantartottsága, főbb alkotó elemeinek megélt életkora, az elhasználódás foka, a várható - még hátralevő – élettartam alapján becsült fizikai avulás, valamint a funkcionális és környezeti avulás. Épülő létesítmények esetében a korrekció alapját a készültség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

1.4. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Bérbeadással hasznosítható ingatlanoknál - a valós piaci érték optimális megközelítése érdekében - a jövedelem-tőkésítési módszert is alkalmazzuk.

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer alkalmazásánál megbecsüljük az ingatlan várható bérleti bevételét, mellyel szembeállítjuk a kihasználatlanságból adódó veszteséget, és a bérbeadót terhelő felújítási, menedzselési és egyéb költségeket. A kapott jövőbeni tiszta jövedelmek jelenértéke alkotja az ingatlan értékét. Éves egyforma reálértékű tiszta jövedelem esetén a jelenérték számítás egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábal.

Az elemzések során alkalmazott tőkésítési rátát lehetőleg azonos jellegű ingatlanokra vonatkozó ingatlanpiaci tényekből - bérleti és eladási árakból - vezetjük le

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2018. 01. 29.

2.4 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Alaprajz
Megrendelő

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2018.01.17

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 9974
Megnevezése	: lakóház, udvar
Terület	: 570 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
III. oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgalom, egyéb	: nincs

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Szombathely Magyarország nyugati határa mellett, az Alpok lábánál, Budapesttől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 79 000 fő lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató üzemek működnek, amelyek a vonzáskörzetben élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. A közeli határátkelők – Bucsú, Kőszeg, Rábafüzes – nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőhöz vezető közutak a város határában találkoznak. Az áru és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal, ill. az ausztriai Graz városával.

Az ingatlan a megyeszékhely belvárosától dél-nyugatra áll. A terület infrastrukturálisan jól ellátott. Közvetlen környezetében családi házak, ill. társasházak láthatók. A környék az utóbbi években kissé átalakult, miután az utcában álló két társasház korábbi problémás lakóit kiköltöztették.

Ingatlan közművesítettsége:

Elektromos energiaellátása: ÉDÁSZ hálózatról biztosított
ivóvíz hálózata: városi hálózatról
szennyvízelvezetés: városi hálózatról
földgázcsatlakozás: nincs, gázcsonk épület előtt
tűzi víz vezeték: nincs

távközlési hálózat: nincs
fűtés: egyedi kályha

Az épületek ismertetése:

Az épület az 1900-as évek elején épült, pince, földszint, padlástér, szintekkel. Az épületen 1997-ben részleges felújítás történt. A lakásokban kisebb belső átalakítások, mosdó helyiségek fürdő kialakítás lehetőségével, új villany és vízszelvény történt. Az épület falszerkezetei szigetelés hibája következtében helyenként vizesek, a vakolat omlik. A tetőszerkezet és fedés rossz állapotú. A lakásokat bérlő váltáskor részben felújították, de korszerűsítés, komfortosítás nem történt. A szobákban egyedi vaskályha, cserépkályha a konyhában asztali tűzhely került beépítésre. A padlóburkolatok parketta és mozaiklap, kerámialap. Az épület üzemeltetése során a lakók összeférhetlensége miatt állandó konfliktusok alakultak ki. Az üresen lévő lakásokat feltörték, kifosztották, ennek következtében erősen lelakott állapotban vannak.

Az épület felújítása, korszerűsítése időszerű. A munkálatok során el kell végezni a lakások komfortosítását. Cserélni kell a gépészeti és villamos hálózatot. A hideg és melegburkolatokat pótolni, cserélni kell. Valamennyi nyílászáró cserélendő. Meg kell vizsgálni falvizesedések okait, a javításokat el kell végezni.

Felmérve az épület állapotát és az elvégzendő munkákat, és a várható eredményt, elmondható, hogy a felújítás csak jelentős ráfordítással végezhető el.

L.sz.	alapterület m ²	komfortfokozat	helyiségek
Fsz.1.	36	félkomfortos	1 szoba, előtér, konyha, kamra, mosdó
Fsz.2.	40	félkomfortos	1 szoba, előtér, konyha, kamra, mosdó
Fsz. 3.	54	félkomfortos	2 szoba, előtér, konyha, kamra, mosdó
I.em.4.	47	félkomfortos	1+1 félszoba, előtér, konyha, kamra, mosdó
I.em.5.	52	félkomfortos	1+1 félszoba, előtér, konyha, kamra, mosdó
alagsor műhely	25	műhely	műhely, előtér, WC

Lakások összesített alapterülete. 229 m² redukált terület 100% 229 m²
Műhely alapterülete: 25 m² redukált terület 50% 12 m²

Beépítési mód: zárt sorú
Alapozás: sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezetek: téglá
Födém szerkezete: fafödém
Belső válaszfalak: falazott
Tetőszerkezete: magas tető

Tetőfedés: cserép
 Belső burkolatok: mozaiklap, parketta
 Belső felületképzések: festés,
 Nyílászáró szerkezetek: hagyományos üvegezésű, fa ablakok, ajtók Tip. Szerk.
 Homlokzatképzés: sima vakolat, festés
 Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez
 Az épület vízellátása: közmű hálózatról,
 Használati melegvíz: nincs
 Szennyvízelvezetés: közmű hálózatba kötve
 Fűtési mód: egyedi
 Elektromos energia ellátás: városi hálózatról,
 Egyéb: nincs

Építési övezeti előírása:



Építési övezeti előírása:

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- zárt sorú beépítési mód
- 50% maximális beépítési lehetőség
- 5,5 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 720 m²
- szintterület sűrűség 1,5

HÉSZ 6.§. Kisvárosias lakóterület (Lk)

(1) A kisvárosias lakóterület beépítési előírásaira az OTÉK 12.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.

(2) Lk jelű kialakult területen - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki építési terület – meglévő épület bővítése vagy új épületépítése esetén a kialakuló önálló rendeltetésű egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetésű egységek számát 5 új rendeltetésű egységgel haladhatja meg. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetésű egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetésű egységek számát 1 új rendeltetésű egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

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

(4) Lk jelű területen a beépítés megengedett mértéke 60 %-os, azonban a szabályozási terv ettől eltérően kisebb megengedett mértéket is meghatározhat. A 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75 %-os.

(5) Az Lk területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani. Amennyiben a Szabályozási Terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával, de legalább minden szobaegységhez 14 m² zöldfelület tartozzon. Szobaegységnek nem tekintendő: az előtér, a közlekedő, a WC, a konyha, az étkező, a kamra, a fürdő, a háztartási helyiség, a garderober és a garázs. Lk1 jelű területen legalább 35 % minimális zöldfelületet kell biztosítani.

(6) Lk1 jelű területen az építési helyet a rendelet 4. számú melléklet szerinti beépítési mintalap tartalmazza. Az utcavonal és mindkét oldali telekhatár egyben építési vonal, a fő funkció – amely elsősorban lakófunkció – céljára szolgáló építmény legfeljebb 18 m mélységig helyezhető el. A gépjármű elhelyezésére és terület fenntartását szolgáló építmények egyik telekhatár mentén új beépítés esetén legfeljebb az utcavonaltól 25 m-re nyúlhatnak hátra, a vele szemközti telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.

OTÉK 12.§ Kisvárosias lakóterület

(1)36 A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)37 Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3)-(4)38

4.0 ÉRTÉKEKLÉS

4.1 Értékmeghatározás

A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi érték a piaci módszerrel határozta meg.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Azt feltételezzük, hogy a kialakítandó ingatlan forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2018. január 29. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.

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

4.4 Ingatlanpiaci tendenciák

Az ingatlan Szombathely belvárosának közelében áll. Jelenleg nem lakják. A hasonló alapterületű, komfortos ingatlanok iránt élénkülő kereslet tapasztalható. A környék ingatlan forgalma mérsékelt. A Győrffy I. u. 18-20. épületek korábbi lakóinak életvitele miatt, az utcában alig, vagy az átlagnál alacsonyabb áron értékesíthetők az ingatlanok.

4.5 Értékmeghatározás:Piaci alapú érték meghatározás:

értékforma	Érték (Ft)	súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
Piaci alapú	23 700 000	100 %	23 700 000
Hozam alapú	8 700 000	0 %	0
Forgalmi érték:			12 200 000

Az alkalmazott módszerek eredményeként az 9974 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Győrffy I. u. 33. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke kerekítve:

*23 700 000,- Ft. azaz
huszonhárommillió-hétszázézer forint.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 9974 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Győrffy I. u. 33. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2018. 01. 29. fordulónapra érvényes tehermentes bruttó forgalmi értéke

*23 700 000,- Ft. azaz
huszonhárommillió-hétszázézer forint -ban*

határozom meg.

Szombathely, 2018. 01. 29.

*Varga Imre
értékbecslő
Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Zrt.*

MELLÉKLETEK :

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZ
- SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT
- TÉRKÉP
- FOTÓK

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Törvényszék mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet: www.szova.hu

Szombathely Megyei Jogú Város
Városüzemeltetési osztály
Lakézi Gábor osztályvezető
Szombathely
Kossuth L. u. 1-3.
9700

15- /2/2018.
Ea. Varga Imre

Tisztelt Osztályvezető Úr!

Kérésére megvizsgáltuk a 2018. január 29-én az alábbi ingatlanokról készült értékbecslésben rögzített forgalmi értékeket.

szombathelyi **9974** hrsz, **Gyórfy I. u. 33.** lakóház, udvar megnevezésű ingatlan

Figyelembe véve az eltelt időt az ingatlanpiacon történt változásokat, az abban rögzített forgalmi értékeket továbbra is fenntartjuk és azokat a mai nappal **aktualizáljuk**.

Szombathely 2018. október 02.

Készítette:


Varga Imre
Ingatlan értékbecslő
35/27/1998.
EUFIM 2004/88.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. 
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám 13980335-2-18


SZOVA ZRT.

