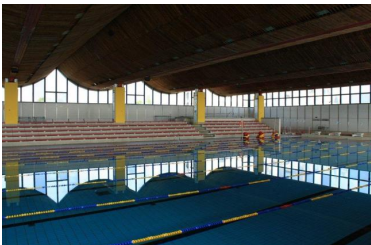




INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS Aktualizálás -2018



**9700 Szombathely, Bartók Béla krt. 41. szám alatti
3684/8 és 3684/10 hrsz-ú ingatlanokról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Bartók Béla krt. 41. szám alatti 3684/8 és 3684/10 helyrajzi számú** ingatlanok javasolt együttes piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör:			
Az ingatlan városi uszodaként oktatási, jóléti közfunkciót is betölt emiatt üzemeltetése veszteséges, rentábilis fenntartása csak más jövedelmezőbb funkciókkal (egyéb szolgáltatások, szállásszolg.) vegyítve lehetséges. Ezért forgalomképessége is korlátozott. A hozamszámítás nem releváns. A költségmódszernél viszonylag magas avulásokkal számoltam.			
Az alkalmazott értékbecslési módszerek kiválasztásának és az egyeztetett forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:			
A tárgyi ingatlan értékbecslés során mindhárom módszert alkalmaztam, melyeket a megbízhatóságuk szerint súlyozva veszem figyelembe.			
	Forgalmi érték	likvidációs érték:	
A piaci összehasonlító módszer eredménye 1	347 000 000 Ft	242 900 000 Ft	100%
A hozam alapú módszer eredménye:	335 000 000 Ft	234 500 000 Ft	0%
A költség alapú módszer eredménye:	353 300 000 Ft	247 310 000 Ft	0%
Telek értéke önállóan:	175 000 000 Ft	122 500 000 Ft	
Felépítmények értéke önállóan:	172 000 000 Ft	120 400 000 Ft	
Egyeztetett forgalmi érték:	347 000 000 Ft		
<i>Az értékre vonatkozó feltételek: a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 18 -24 hónap alatt értékesíthető:</i>			
nettó Hb érték:	242 900 000 Ft		
<i>A értékre vonatkozó feltételek: a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 6-12 hónap alatt értékesíthető. А netto Hb-ertek feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható.</i>			
<i>A likvidációs érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztük:</i>	jelenlegi		

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Bartók Béla krt. 41. szám alatti 3684/8 és 3684/10 helyrajzi számú** ingatlanok együttes piaci forgalmi értékét kerekén

347.000.000,-Ft+ ÁFÁ-ban,

Azaz háromszáznegyvenhétmillió forint+ ÁFÁ-ban

javaslom elfogadni.

A megállapított értékéből a 3684/8 hrsz-ú ingatlan értéke 3.541.200,-Ft, melyen található kút miatt az uszodával szoros egységet képez.

A megállapított értékeknél az idegen 2016-os beruházással (AVUS) létrejött értéknövekedéssel nem számoltam. (uszoda tér üvegszerkezet, homlokzati alumínium nyílászárók, tető, mennyezet felújítása)

A megállapított értékeknél az idegen 2017-2018-as bővítési beruházással (AVUS) létrejött értéknövekedéssel nem számoltam.

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

“A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető: 70%

“B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető

“C” a forgalmi érték 70%-a alatt értékesíthető: -

“D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 90 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2018. 10. 08.

Készítette:



Szunyog András

ingatlanértékelő vezető szakértő

10055/2/2008

ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 (OKJ 54 3439 02)

ingatlanforgalmi értékbecslő 41/47/1998.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

Adószám: 23726640-1-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Piaci összehasonlító módszer-Uszoda-termál fürdő

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím /azonosítás	Szombathely, Bartók B. krt. 41.	Pécs, Esztergályos u.		Zalaegerszeg, belterület		Budapest, Hauszmann Alajos u.			
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Telek területe m ² ;	29 709	79 787		20 264		61 283			
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²									
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	5 589	470	-30,0%	714	-30,0%	9 711	10,0%		
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete									
Csarnok, raktár hasznos alapterülete	5 589	470		714		9 711			
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány									
Kínálati ár / vételár		37 500 000 Ft	0,0%	55 000 000 Ft	0,0%	840 250 000 Ft	0,0%		
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex									
Faljagos ára (Ft/m ²)		79 787		77 031		86 526		0	
Elhelyezkedés			0,0%		0,0%		-30,0%		
Energia ellátás (közmű + energia)		víz, villany, csatorna,gáz		teljes		teljes			
Beépítés súlyozása									
Beépítettség hányad	0%	0%		0%		0%			
Beépíthetőség									
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		Sportlétesítmény közepes állapotban téglalapú épület lapostetővel		Közepes állapotú sportlétesítmény családi házas övezetben többcélú hasznosításra alkalmas		Városias beépítésű, jól megközelíthető közepes állapotú, gondozott területtel, közművekkel			
Felépítmények fizikai állapota		közepes	10,0%	közepes	10,0%	közepes	10,0%		
Felépítmények műszaki tartalma		közepes	5,0%	közepes	5,0%	közepes			
Egyéb korrektíó 1.		telekméret	-15,0%	kisebb telek miatt		telekméret	-15,0%		
Speciális gépészet									
Korrigált fajlagos ár	62 074 Ft	55 851 Ft	-30,0%	65 476 Ft	-15,0%	64 894 Ft	-25,0%	0 Ft	0,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-30%	ok	-15%	ok	-25%	ok	0%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	347 000 000 Ft								

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraeláll. költs. Ft/m ²	Újraelállítási költség	Műszaki avulás		Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
								Számolt;	Elfogadott			
3684./10	1	uszoda	1981	5 589,0	75	280 000	1 564 920 000 Ft	48%	65%	25%	0%	156 492 000 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
												0 Ft
		Épületek összesen		5 589			1 564 920 000 Ft					156 492 000 Ft
		ülőmedence	1980	430,0	35	150 000	64 500 000 Ft	106%	55%	25%		12 900 000 Ft
		gyerekmedence	2006	101,0	35	150 000	15 150 000 Ft	31%	30%	25%		6 817 500 Ft
		Építmények összesen		531			79 650 000 Ft					19 717 500 Ft
3684/10		telek		29 709		5 900	175 283 100 Ft					175 283 100 Ft
3684/8		telek -kút		312		5 900	1 840 800 Ft					1 840 800 Ft
		Telkek összesen		30 021			177 123 900 Ft					177 123 900 Ft
		Mindösszesen					1 821 693 900 Ft					353 333 400 Ft

Páros piaci összehasonlító módszertan -TELEK

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
CÍM	Szombathely, 3685/10	9700 Szombathely	9700 Szombathely, Pohl-tó 10442/9	9700 Szombathely	9700 Szombathely	9700 Szombathely
	idegenforg.terület			Puskás Tivadar	Bogáti fasor	Bogáti fasor
Megnevezés:	0					
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)		267 300 000 Ft	5 000 000 Ft	69 000 000 Ft	105 000 000 Ft	480 000 000 Ft
Telek terület (m2)	29 709	27 000	1 000	10 100	21 000	48 388
Redukált terület (m2)	29 709	27 000	1 000	10 100	21 000	48 388
Egységár (Ft/m2)		9 900	5 000	6 832	5 000	9 920
Tulajdonár. viszonya/típusa)		Ajánlat/Kínálat	Eladás/Tul.	Ajánlat/Kínálat	Ajánlat/Kínálat	Ajánlat/Kínálat
Korrekciós tényező		80%	100%	80%	80%	80%
Eladás/Ajánlat időpontja		2017	2015	2017	2017	2017
Korrekciós tényező		100%	100%	100%	100%	100%
Korrigált Ár		213 840 000 Ft	5 000 000 Ft	55 200 000 Ft	84 000 000 Ft	384 000 000 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)	6 064	7 920	5 000	5 465	4 000	7 936
<i>Fajlagos alapár alapján tett megállapítás</i>		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
FOBB JELLEMZŐK						
Funkció		fejlesztési terület	KGSZ	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Elhelyezkedés			Körmendi útról nyíló utca			
Építés éve						
Műszaki állapot, színvonal						
Egyéb						
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK						
		Hasonló	Kisebb	Kisebb	Hasonló	Nagyobb
m2	29 709	27 000	1 000	10 100	21 000	48 388
Alapterület		100%	80%	95%	100%	110%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló	Kedvezőtlenebb	Hasonló
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		100%	115%	100%	110%	100%
		Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb	Kedvezőtlenebb
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források		105%	105%	105%	105%	105%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok, burkolatok		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás, használat		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és tények,		100%	100%	100%	100%	100%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság		90%	90%	90%	90%	90%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Egyéb (műszaki felszereltség, közmű kapacitás, fejlesztettség)		100%	100%	100%	100%	100%
ÖSSZ KORREKCIÓ		-5%	-10%	-10%	5%	5%
ÖSSZ KORREKCIÓ		95%	90%	90%	105%	105%
Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m2	7 524	4 500	4 919	4 200	8 333
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül	7 524	4 500	4 919	4 200	8 333
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		5 895 Ft/m2		Megjegyzés:		
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben		5 900 Ft/m2				
ALAPTERÜLET		29 709 m2				
ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		175 000 000 Ft				

Direkt tőkésítés- Uszoda

Épület(rész) megnevezés	Uszoda				
Funkció					
Fizikai állapot					
Nettó terület, m ²	5 904				
Nettó terület, m²		5 904			
Bérbeadható terület, m ²	5 904				
Bérbeadható terület, m²		5 904			
Bérleti szerződés lejárata, év					
Bérleti díj, Ft/m ² /hó	1 400				0
Bérleti díj, €/m ² /hó					
Kihasználtság, %	85				
Behajtási veszteség, %	3				
Ralizálható bérleti díj, Ft/év	81 333 504	0	0	0	0
Ralizálható bérleti díj, Ft/év		81 333 504			
Ingatlan adó, Ft/m ² /év	0	800	0		
Ingatlan adó, Ft/év	0	0	0	0	0
Biztosítási költség, %* (2-5‰)	2	3	0	0	
Biztosítási költség, Ft/év	3 306 240	0	0	0	0
Felújítási költségalap, %*	3,0	3,0	0,0	0,0	
Felújítási költségalap, Ft/év	49 593 600	0	0	0	0
Karbantartási költség, %**	2	2	0	0	
Karbantartási költség, Ft/év**	1 626 670	0	0	0	0
Management díj, árbevétel %-ban	2	2	0	0	
Management díj, Ft/év	1 626 670	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év	54 526 510	0	0	0	0
Összes költség, veszteség, Ft/év		54 526 510			
Eredmény, Ft/év	26 806 994	0	0	0	0
Eredmény, Ft/év		26 806 994			
Tőkésítési ráta, %		8			
Piaci érték, Ft	335 087 424	0	0	0	0
Piaci érték, Ft/m ²	56 756	0	0	0	0
Piaci érték kerekítve, összesen, Ft					335 000 000 Ft
Piaci érték összesen, Ft/m²		56 741			
*építési költség, Ft/m ²	280 000	0	0		
építési költség, Ft	1 653 120 000	0	0	0	0

Előzmények

A megbízó

Vasivíz Zrt. megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Bartók Béla krt. 41. szám alatti 3684/10 és 3684/8 helyrajzi számú** uszoda és gyógyfürdő valamint vízmű megnevezésű ingatlanok aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést ingyenes vagyonátadás céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét tartottuk.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2012 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték 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.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszer-től mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmodosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Tulajdoni lap dátuma:	
Ingatlan címe:	9700 Szombathely
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	3684/10

I. rész

Terület megnevezése	Kivett uszoda, gyógyfürdő
Területe:	29709 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/4	36959/1998
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Vasivíz Zrt
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Rákóczi u 19. .

III. rész

III/1	1997
önálló szöveges bejegyzés	földterület területe megváltozott

Az ingatlan adatai

Tulajdoni lap dátuma:	
Ingatlan címe:	9700 Szombathely
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	3684/8

I. rész

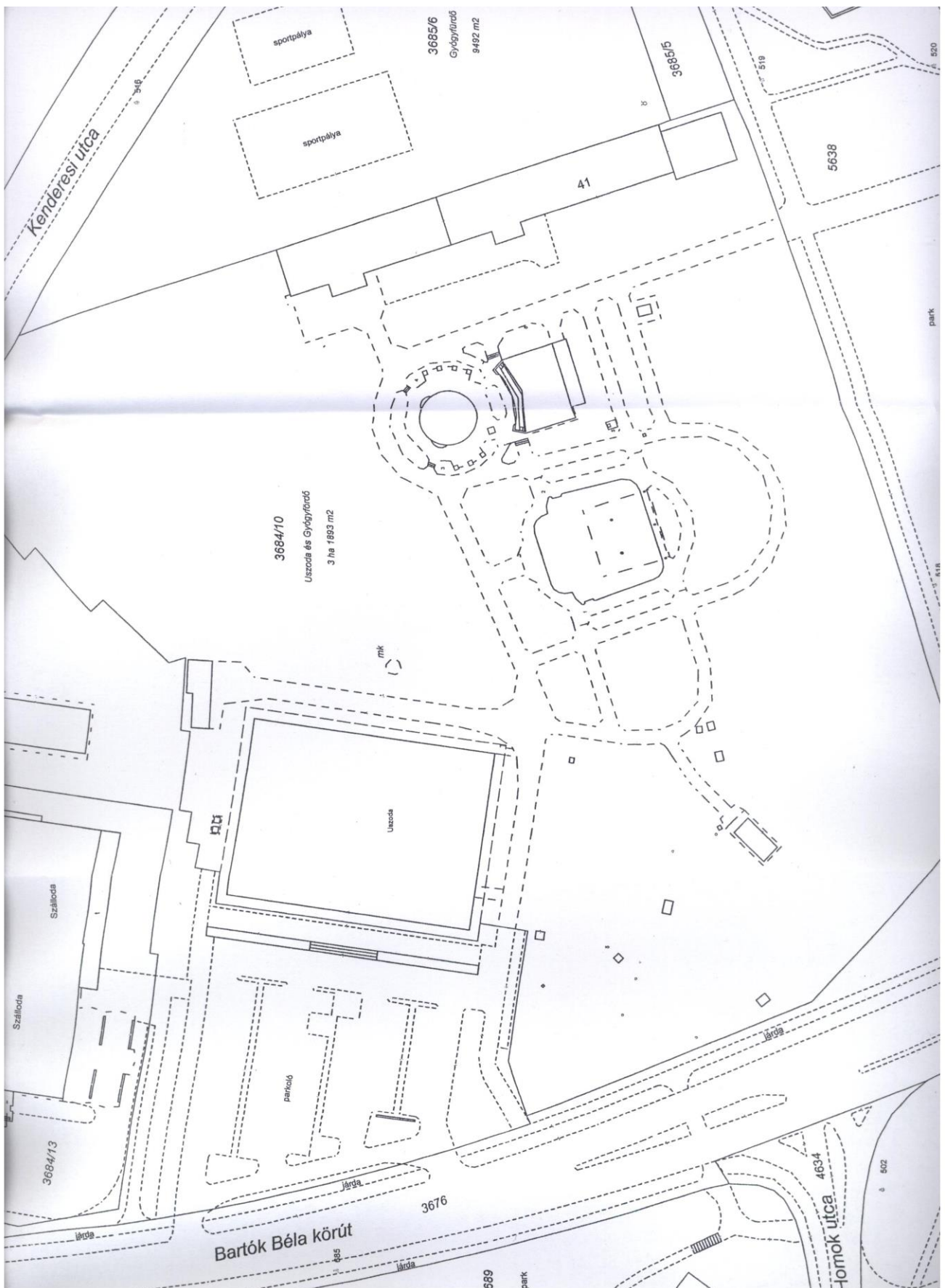
Terület megnevezése	Kivett vízmű
Területe:	312 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/4	36959/1998
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Vasivíz Zrt
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Rákóczi u 19. .

III. rész

III/1	1997
önálló szöveges bejegyzés	földterület területe megváltozott

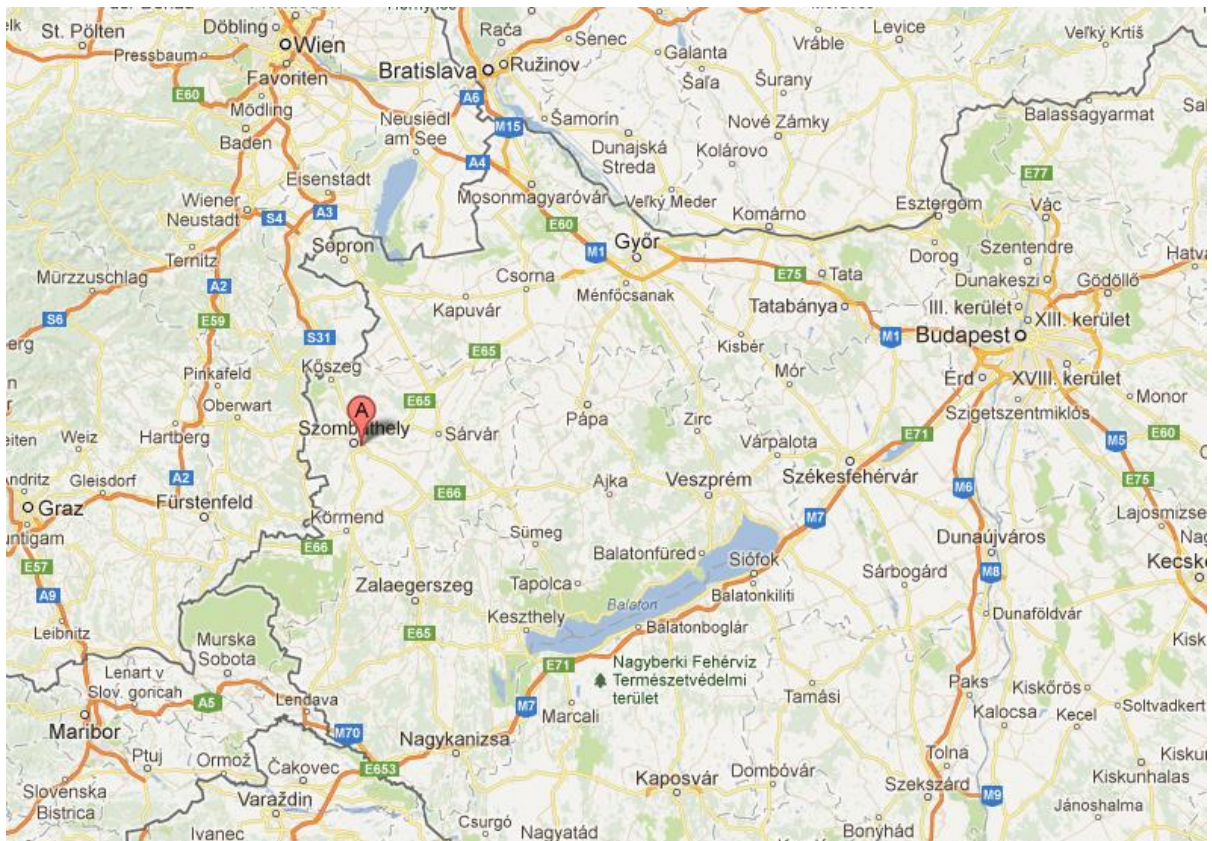




Település jellemzése, gazdasági környezet

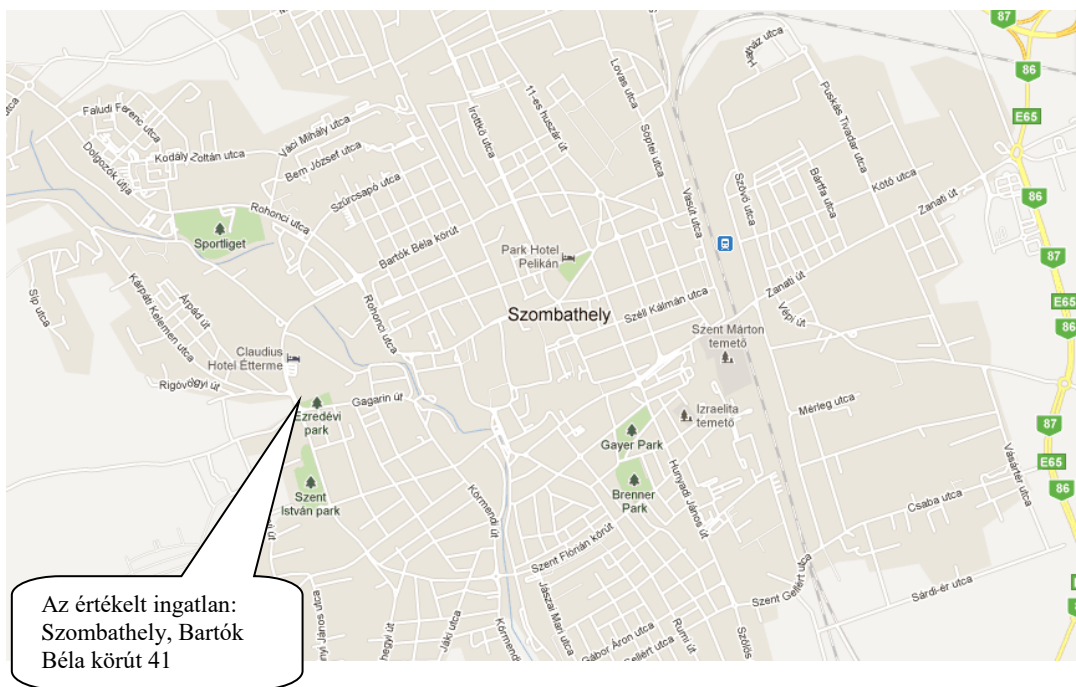
település elhelyezkedése

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.



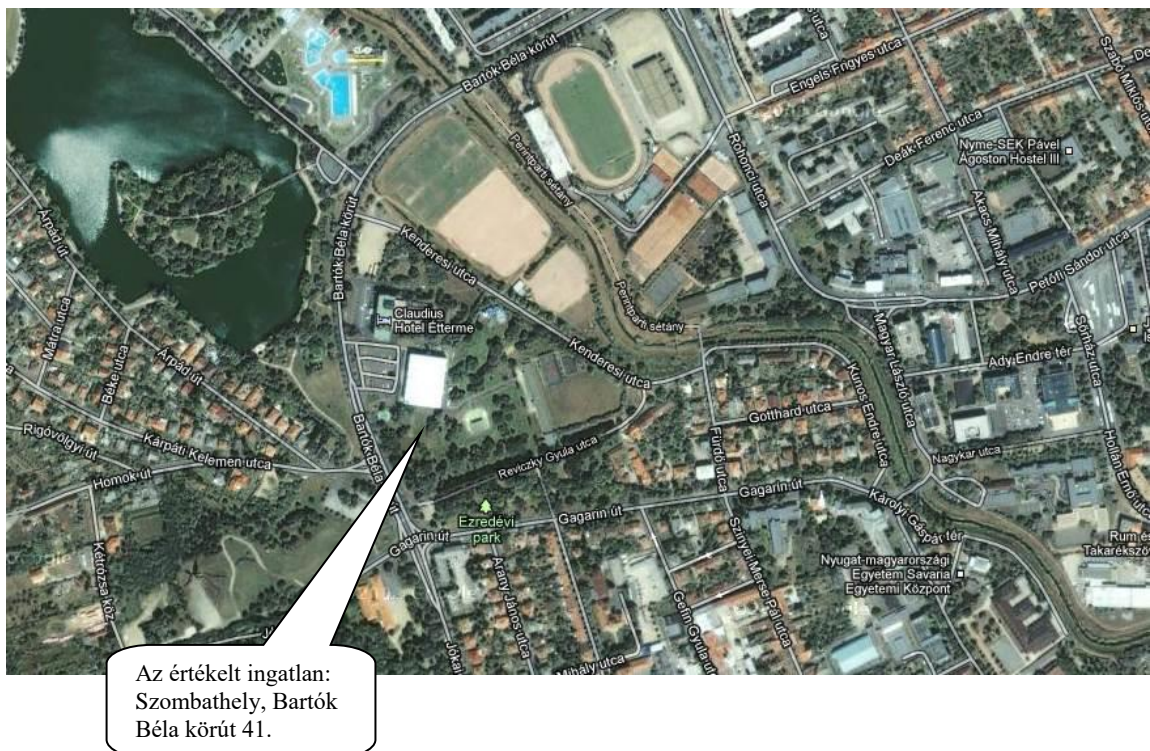


Elkészült a M86-os autótút Győrig, készülnek az M9-es autópálya tervei a Szombathely-Vasvár szakaszra, itt még 4 változat van kimunkálás alatt. A tervek szerint az M86-os Szombathely-Mosonmagyaróvár; az M87-es Szombathely- Kőszeg-(Bécs); az M9-es Szombathely- Kaposvár- Szeged között teremtet összeköttetést. A város hagyományos kapcsolat rendszerét fedik a nyomvonalak, amely Bécs, Zágráb, Pozsony felé orientálódnak. Budapest irányába Győr érintésével létesülhet gyorsforgalmi úton kapcsolat.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárostól NY-ra, jellemzően rekreációs környezetben található. Megközelíthetősége szilárd burkolatú úton jónak ítélnélhető. Parkolásra közterületen szilárd burkolatú parkolóban lehetséges. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10-15 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.



Gazdasági környezet

Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tökeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tökéletesen jellemzően a gépiparba fektették, az egykor húzóágazatnak számító könnyűipar és élelmiszeripar jelentősen veszített pozíciójából. A külföldi tulajdonú cégek innovációs szemléletükkel, korszerű technika és technológia behozatalával, munkahelyteremtéssel járultak hozzá a megye gazdasági megújulásához.

A gazdasági átalakulás a foglalkoztatási szerkezet megváltozását vonta maga után, amelynek egyik jellemzője a szolgáltató jellegű ágak erősödése. Az ipar és az építőipar a piacgazdasági feltételekhez történt gyors alkalmazkodás valamint a külföldi működő tőke beáramlás következtében megtartotta pozícióját. A mezőgazdaságban és az erdőgazdálkodásban dolgozók részaránya mára 4%-ra süllyedt.

Fontosabb gazdasági szereplők:

- BPW Hungária
- Delphi Hungary
- Falco
- Jabil
- LUK Savaria
- Styl

Infrastrukturális ellátottság

A belvárostól ÉK-re elhelyezkedő ingatlan környezetében minden fontos infrastruktúra gyalogosan 10 percen belül elérhető.



Telek 3684/10 hrsz

A telek szabálytalan sokszög alakú terület, melynek felszíne sík egyenletes, gondozott. Tájolása K-Ny.-i. Megközelíthetősége a Bartók B. körútról lehetséges. Az uszodaépület több bejáráttal is rendelkezik, a termálfürdő.

Az épületek és építmények között portalanított és burkolt utak, nagy zöldfelületek, játszótérek, szabadidős építmények, a felnőtt és gyermekmedence illetve ezek géphaza található.



Szombathely Város Szabályozási terve az alábbiakat határozza meg a területre:
 Ki - SZ-40-13-8000
 Ahol

Idegenforgalmi területek (Ki)
20. §

- (1) A területén idegenforgalmi rendeltetésű és a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A területen a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.
- (3) A legnagyobb beépítés 40 %-os, de a szabályozási terv ennél kisebb mértéket is meghatározhat.

SZ= szabadonálló beépítés

40 – a terület 40 %-ig beépíthető

13 – legnagyobb építménymagasság méterben

8000 – legkisebb telekméret m²-ben

A terület határai vízgazdálkodási területen belül helyezkednek el (V), melyre az OTÉK 30.§. előírásai vonatkoznak.



Az uszoda az elmúlt 30 évben számos rendezvénynek, úszóversenynek, vízlabda-mérkőzésnek adott otthont. Naponta több száz vendég sportol itt, és veszi igénybe a fürdő szolgáltatásait.

A Fedett Uszodában feszített víztükrű, 50 méteres, 8 sávós, kiváló minőségű úszómedence ad lehetőséget a sportolásra, míg a tanmedence a gyermekek úszásoktatását szolgálja. Szombathely és környéke számos iskolájának diákjai ismerkedik itt az úszás alapjaival.

A lazítómedence mellett a női és férfi szaunák is kellemes kikapcsolódást biztosítanak. Az uszodában egyéb szolgáltatásként kozmetika, szolárium, fodrászat és büfé áll a vendégek rendelkezésére.



Medence információk	vízfelület	vizhőmérséklet
Versenymedence	1050 m ²	26,5 °C
Tanmedence	63 m ²	28-30 °C
Lazítómedence	20 m ²	32 °C

> TERMÁLFÜRDŐ

2006-ban a részvénytársaság fejlesztésében - több mint 400 millió forintból - teljesen újjászületett a Termálfürdő. Ennek során megújult az ülőmedence és elkészült az új gyermekmedence. A kettő közé egy földbe süllyesztett vízforgató gépház épült, az amfiteátrum jellegű lelátóval.

A Termálfürdő közel 4 hektáron, parkosított környezetben várja vendégeit. Időszakos jelleggel, májustól szeptemberig üzemel. A Termálfürdő területén a fészített víztükrű ülőmedencében pezsgő- és masszázspadok, széles és keskeny nyakzuhanyok kényeztetik a fürdőzőket. Az új gyermekmedencében billenő vödör, fóka, szívárvány csúszda, vízpermet, nyakzuhany és vízgomba ad alkalmat az önfeledt játékokra. A medencék felett korszerű, UV-szűrős tetőszerkezet biztosít védelmet a nap káros sugarai ellen.



Medence információk	vízfelület	víz hőmérséklet	vízmélység
Ülőmedence	430 m ²	32-34 °C	0,8 m
Gyermekmedence	101 m ²	29-30 °C	0,3-0,5 m



A gyógyvíz ivókúrára ajánlott

A gyógyvíz ivókúrára ajánlott

2009-ben a II. számú kút vizét a szakhatóság ismételten gyógyvízzé, illetve ásványvízzé minősítette. A vizsgálat megállapította, hogy a termásvíz nátriumban, kalciumban és magnézium hidrogén-karbonátban gazdag, összes oldott ásványi anyag tartalma meghaladja a 2000 mg/litert, Két évvel később a fürdő területén található másik kút (I/A számú) vize is elnyerte ezeket a minősítéseket, Aqua Savaria névvel.

Ajánlás:

Az ivókúra emésztőrendszeri megbetegedések esetén fejti ki kedvező hatását. Többek között ajánlott savtúltengéssel járó gyomor- és bélrendellenességekre, epehólyag és epe-utak rendellenességeinek kezelésére.

Javasolt mennyiség:

Naponta 2-3 alkalommal 1,5- 2,0 dl a természetes biológiai vízpótláson túl.

Magas vérnyomás esetén az ivókúra egyáltalán nem javasolt.

- Vízhőfok: ~30 oC

Összetétel:

- Összes, oldott ásványi anyag tartalom: 2310 mg/L
- Szabad széndioxid: 1300 mg/L
- Nátrium: 238 mg/L
- Kálium: 16,1 mg/L
- Magnézium: 56 mg/L
- Kalcium: 185 mg/L
- Hidrogénkarbonát: 1525 mg/L
- Fluorid: 0,47 mg/L
- Ammónium: 1,44 mg/L
- Vas: 1,60 mg/L
- Szulfát: 3 mg/L

forrás: <http://www.vasiviz.hu/hu/fedett-uszoda-es-termalfurdo/fedett-uszoda-2.html>

1.	Fedett uszoda
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	fedett uszoda és termálfürdő
Mellékfunkció	nappali korház
Szintszám	3
Építési mód	Vas váz szerkezet beton és téglá kifalazások
Nettó alapterületek	5589 m ²
Bruttó alapterületek	5589 m ²
Elrendezés	szabályos
Szerkezet	
Alapozás	vasbeton
Függőleges teherhordó szerkezet	Vb szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet	Vb. szerkezet
Lépcsők	burkolt beton
Tető	speciális alu lemez tetőfedés
Válaszfalak	tégla, beton
Kémény	-
Nyílászárók	fém vázszerkezet
Padló- és falburkolatok	vegyes kerámia burkolat és mozaik lap
Gépészet	
Fűtés	központi kazánról radiátoros hő leadókkal, lég befűvőkkel, kő padok
Meleg víz	központi
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	Közműhálózatba bekötve
Gáz	Van
Szellőzés, légtechnika	kiépített rendszeren
Klíma	kiépített légtechnika
Egyéb	speciális vízforgatók, medence fertőtlenítők, lég-cserélők
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	telefon, internet
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van
Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1980
Felújítás, karbantartás	több lépcsőben
Műszaki állapot	jó
Megfelelőség, összbenyomás:	jó
Funkció	Uszoda mellékfunkciókkal

Megjegyzés

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztam, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztem.

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a megbízói adatszolgáltatás és a rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján vettem figyelembe.

Készítette:



Szunyog András

ingatlanértékelő vezető szakértő

10055/2/2008

ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 (OKJ 54 3439 02)

ingatlanforgalmi értékbecslő 41/47/1998.

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

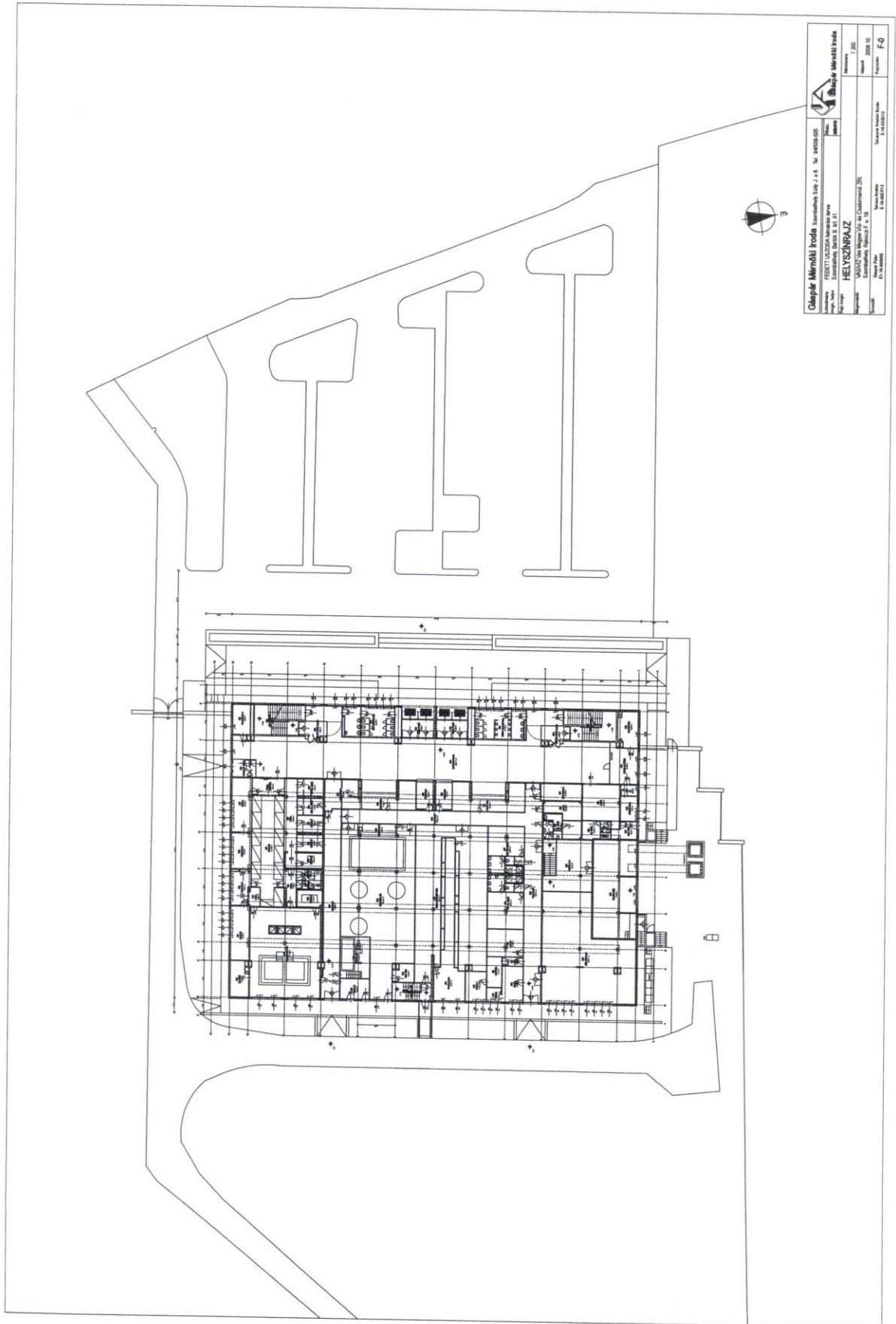
9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

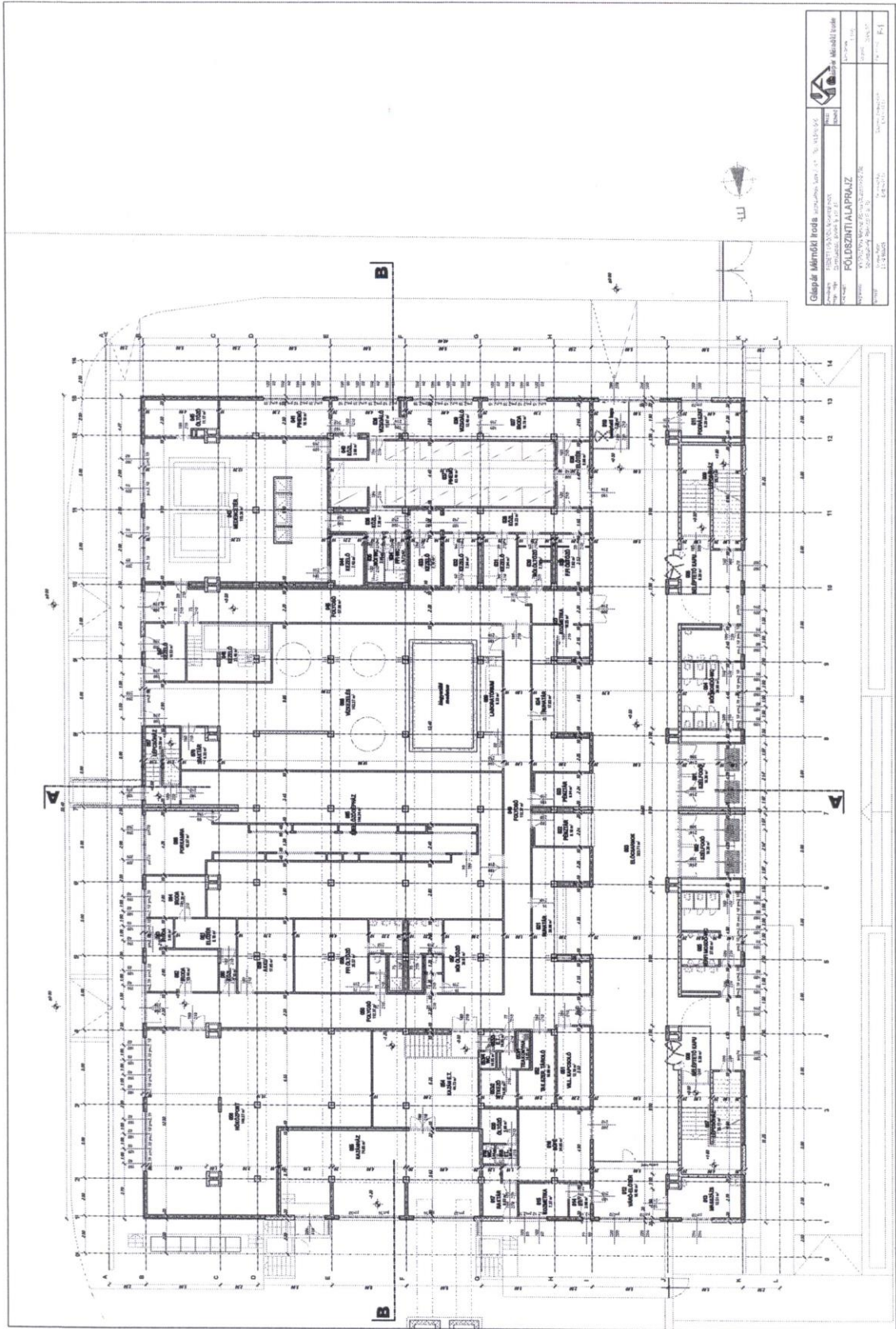
Adószám: 23726640-1-18

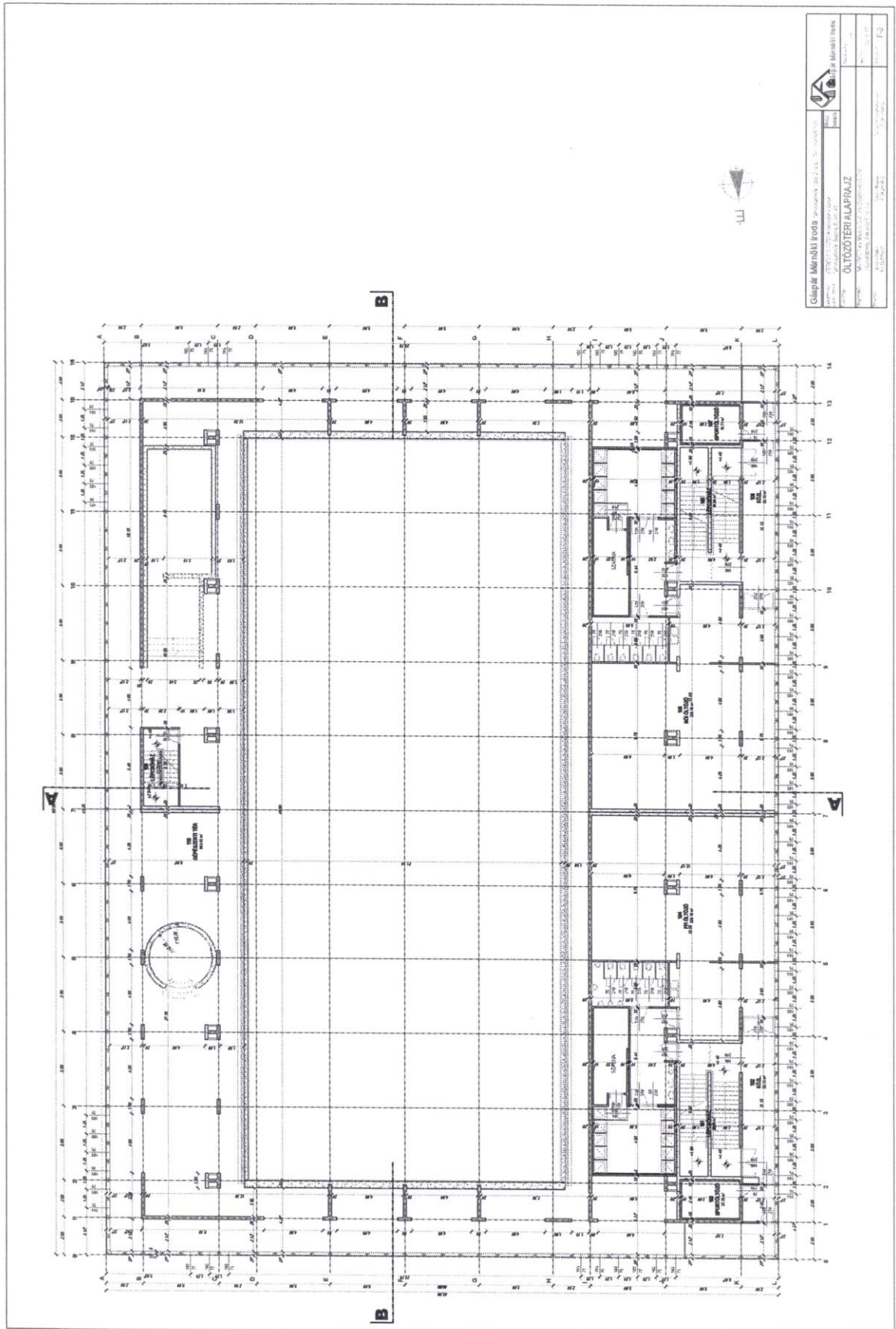
Cgj.sz.: 18-09-110795

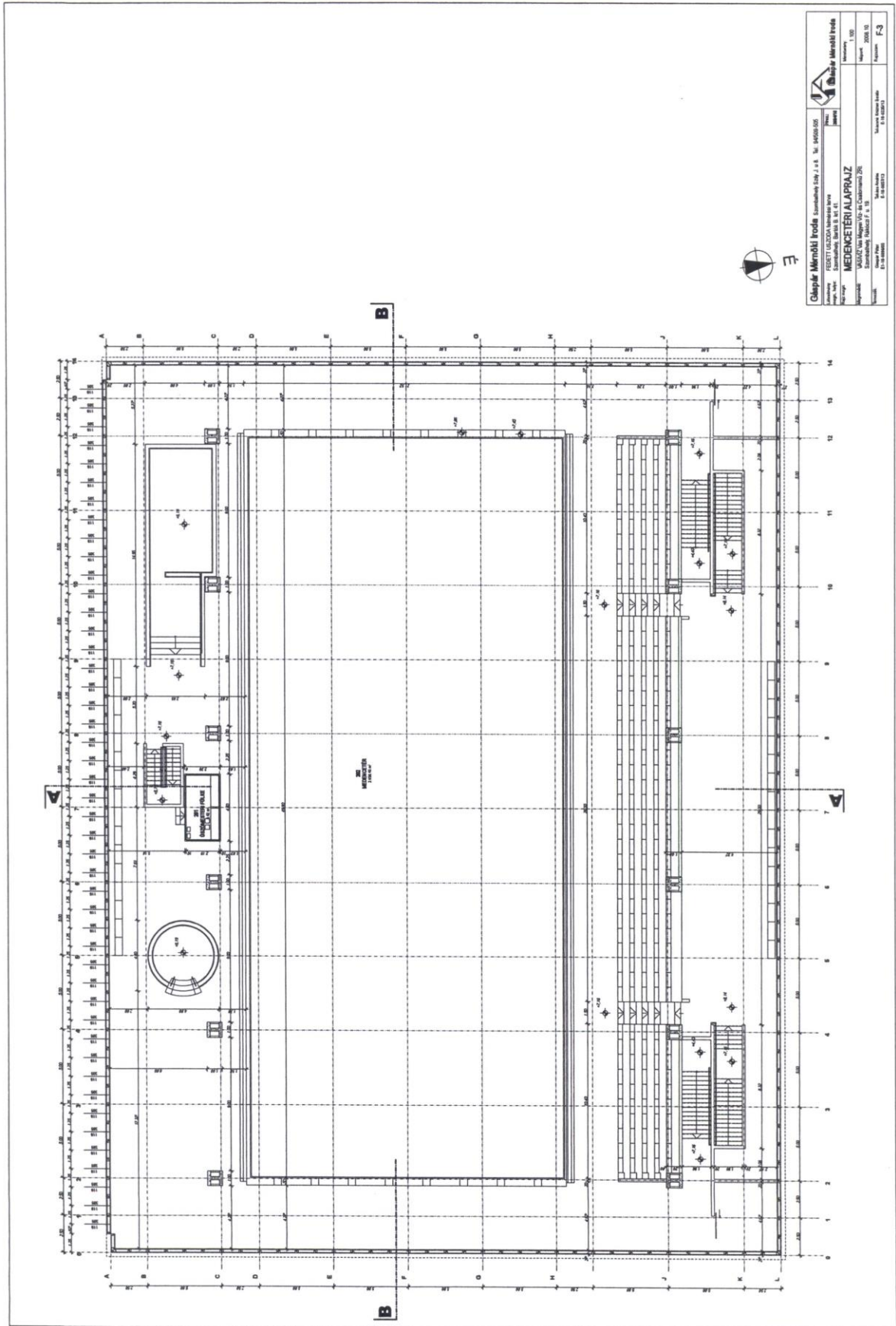
Bsz.: 17600042-00549756-00200004

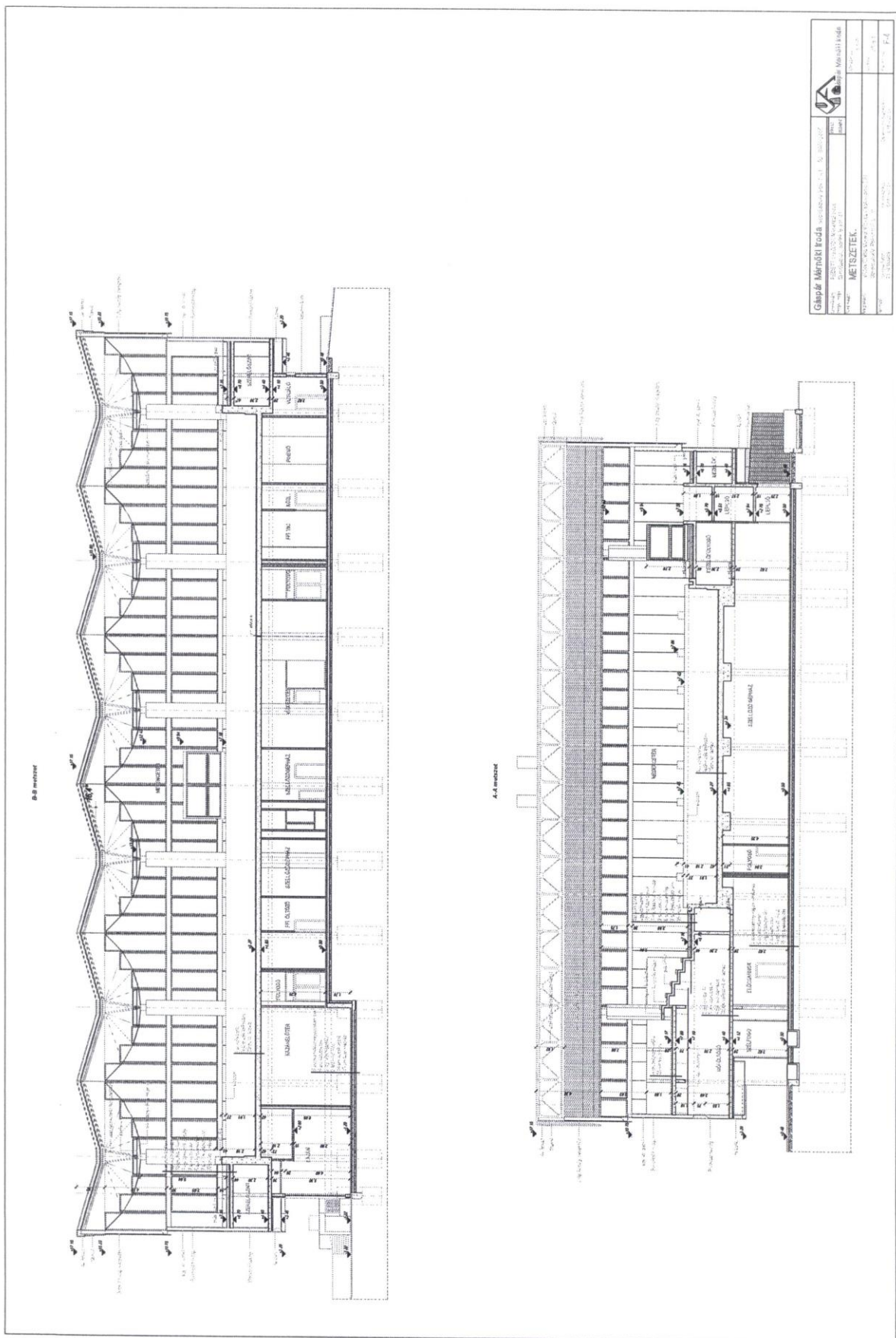












Gáspár Móróthi Iskola		Készítette: Szunyog Invest Mérnöki Kft.	
Készült: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	
Készítve: 2023.06.14.		Készítve: 2023.06.14.	



