



Németh László Csaba Ev.

„DIOPTRA 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda”,
H-9709, Szombathely Pf.: 4. www.dioptra.clx.hu, <https://www.facebook.com/dioptraingatlan>
Tel: +36-20-252-6453, Email: nemeth0322@live.com,

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Az ingatlan címe: **Szombathely, 11-es Huszár út 6. fsz. 15.**
Helyrajzi száma: **2260/2/A/45**



Készítette:

Németh László Csaba
Szombathely, Vörösmarty M. u. 20.
Tel: +36 20 252-6453

Az értékelés kelte: 2019. 01. 28.

TARTALOMJEGYZÉK

	Fejezet címe	oldal
	ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS	3
	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	4 - 11
1	Bevezetés	4
2	Az ingatlan leírása	4
3	Az ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás alapján	4
4	Az értékelés célja	4
5	Az értékelés módszere	4
6	Műszaki (statikusi) szempontok	5
7	Építészeti szempontok	5
8	Használati szempontok	5
9	Infrastruktúra	5
10	Környezeti szempontok	5
11	Alternatív hasznosítás szempontjai	5
12	Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások	6
13	Az ingatlan fekvése	7
14	Az ingatlan műszaki leírása	7
15	A forgalmi érték meghatározása	9
16	Záradék:	12
	FÜGGELÉK	1-11



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **SZMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztály, Szombathely, Kossuth L. u. 1-3. szám, 80.024-1/2019** számú megbízása alapján elvégeztem a **Szombathely, 11-es Huszár út 6. fsz. 15.** szám alatt lévő és a Szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban **2260/2/A/45** helyrajzi szám alatt feltüntetett, **387 m²** alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan értékbecslését.

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a fenti ingatlan az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően legfeljebb

60.860.000,- Ft

az az **hatvanmillió-nyolcszázhatvanezer** forint nyíltpiaci tehermentes forgalmi értéket képvisel, mely az általános forgalmi adót tartalmazza.

Szombathely, 2019.01.28.

Németh László Csaba

Földrendező üzemmérnök,
ingatlanközvetítő értékbecslő,
Ny. szám: E-K/94



AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

1. Bevezetés

SZMJV Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztály megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a természetben Szombathely, 11-es Huszár út 6. fsz. 15. szám alatt lévő, 2260/2/A/45 hrsz.-ú üzlethelyiség megnevezésű ingatlan forgalmi értékét állapítsam meg.

A megbízó eljárásban megállapítottakat elsősorban az ingatlannal kapcsolatos értékegyeztetés céljára, kívánja felhasználni.

2. Az ingatlan leírása

A vizsgált ingatlan, Szombathely belvárosában a Semmelweis utcából nyíló zsákutcában található, melyben az építés idejétől kb. 80-as évek végéig a Pelikán Étterem üzemelt, tehát eredetileg az üzlethelyiség étteremnek épült. Az ezt követő időszakban más-más üzleti tevékenységeknek adott helyet. Jelenleg használaton kívül van.

3. Az ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás (2018.05.14.) alapján

Lásd függelékben lévő tulajdoni lap.

4. Az értékelés célja

Az ingatlan szabadpiaci, tehermentes forgalmi értékének megállapítása olyan formában, hogy a kialakított érték minden olyan elemet tartalmazzon, amelyeket a megbízó a belátása szerinti tartalommal hozhatja harmadik személy tudomására.

5. Az értékelés módszere

Az ingatlanok forgalmi értékét, piaci összehasonlító és nettó pótlási érték számítás eredményeiből, a különböző értéknövelő és csökkentő tényezők figyelembe vételével képeztem.

Az érték megállapításának legfőbb szempontjai.

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- összehasonlító adatok

A becslés műszaki dokumentációjában részletesen felsoroltakkal együtt az értéket növelő és csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vettem számba:



6. Műszaki szempontok

- a) Az üzlethelyiséget magába foglaló, Szombathely 2260/2 hrsz.-ú úszótelken a társasház az 1960-as évek közepén épült.
- b) A társasház három db. négyszintes lakótömböt foglal magába, melyeket egymással a földszinten lévő üzletek kapcsolnak össze.
- c) Az épület villannyal, vezetékes hálózati víz és gázszolgáltatással, valamint csatornába kötött szennyvízelvezetéssel rendelkezik. A fűtést három, az épülethez tartozó gáz kazán biztosítja, melyet VASTÁVHŐ üzemeltet.

7. Építészeti szempontok

- a) Az épületnek az építés korának megfelelő külső megjelenése van.
- b) A közelmúltban a homlokzatok szigetelése, vakolása, színezése megtörtént.
- c) A vizsgált üzlethelyiség felületeinek felújítása (festés, burkolatok, mázolás) a vendég mosdókat kivéve szükséges.
- d) A konyha részen a gépészeti szerelvények le lettek szerelve. Ugyancsak leszerelték a pincében lévő három db. villany bojler.

8. Használati szempontok

1. Az üzlethelyiség eredetileg étteremnek épült, tehát ennek a funkciónak a fenntartása a legcélszerűbb, de természetesen egyéb kereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzésére is alkalmas.
2. A pince raktározásra kiválóan alkalmas, a szállítást a szintek között felvonó biztosítja.

9. Infrastruktúra

1. a szűkebb értelemben vett infrastruktúra víz, villany, vezetékes gázszolgáltatás, szennyvízelvezetés rendelkezésre áll.
2. A fűtést három az épülethez tartozó kazán biztosítja, melyet VASTÁVHŐ üzemeltet.

10. Környezeti szempontok

Környezeti ártalmak közül a por és a zaj nem jelentős, mivel a közúti forgalom az épület együttestől viszonylag távol zajlik.

11. Alternatív hasznosítás szempontjai

Az üzlethelyiség eredetileg étteremnek épült, tehát ennek a funkciónak a fenntartása a legcélszerűbb, de természetesen egyébkereskedelmi, szolgáltató tevékenység végzésére is alkalmas, de 12. pontban felsorolt egyéb tevékenységek végzésére is alkalmas.



12. Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások

A vizsgált ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 30/2006. (IX. 7.) számú rendelete /Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)/ szerint „Lk” kisvárosi lakóterületen van.

Főbb építésügyi előírások

területfel- használás	beépíté- si mód	Maximális építmény- magasság (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Lk	zárt sorú	12,5	800	-	40 %	20 %

Kisvárosias lakóterület (Lk)

(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 3 új rendeltetési 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 rendeltetési egységgel haladhatja meg.

(3) Elhelyezhető melléképítmények:

- a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b./ hulladékartály 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.

(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 szemközi telekhatár mentén biztosított minimális 4,5 m-es tűzvédelmet szolgáló sáv elhagyásával.



Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület

OTÉK 12. §

(2) 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.

13. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan, Szombathely belvárosában a Semmelweis utcából nyíló zsákutcában található.

14. Az ingatlan műszaki leírása

- a.) Kora: az épület az 1960-as évek közepén épült
- b.) Az üzlethelyiség alapterülete 387 m², + 57 m² terasz
- c.) Telek nagysága: a teljes társasház egy 1411 m² nagyságú úszótelken fekszik. Az üzlethez tartozó telek hányad kb. 25 m².
- d.) Beépítés módja: zárt sorú
- e.) Szintek száma: pince + földszint

Főbb szerkezetek /kialakítás, anyag, .../

- a.) Alapozás: vb. sávalap
- b.) Teherhordó szerkezet vb. pillérek, kitöltő téglafalazat
- c.) Válaszfalak: téglafal és szerelt (gipszkarton szerkezetek)
- d.) Födémek: vb. lemez
- f.) Burkolatok felületképzések járólappal, műkő, PVC, csempe
- g.) Nyílászáró szerkezetek A konyha részen hagyományos fa nyílászárók. Az üzlettér és a bejárati ajtók hőszigetelt műanyag.
- h.) Épületvillamosság villamoshálózat kiépített
- i.) Víz-csatorna hálózat kiépített a konyha részen a szerelvényeket



- leszerelték (9.- 13. kép)
- j.) Fűtés Házközponti fűtés, 3 db. gázkazánnal, melyet a VASTÁVHŐ üzemeltet.
- k.) Gázhálózat a gázvezeték hálózat az üzlethelyiségen belül kiépített..
- l.) Meleg víz szolgáltatás a pincében, jelenleg leszerelt 3 db. villany bojler biztosítaná (24. kép)
- m.) Pince és a földszint közötti áruszállítás felvonóval történik (16. kép)

Helyiséglista

	Helyiség	Nettó alapterület (m2)	burkolat	Korrekcio	A forgalmi érték megállapításnál figyelembe vett terület (m2)
Pince					
1	bor raktár	19,3	beton	0,3	5,8
2	gyümölcs raktár	15,5	beton	0,3	4,7
3	palack raktár	20,5	beton	0,3	6,2
4	sör raktár	28,7	beton	0,3	8,6
5	közlekedő	15,3	beton	0,3	4,6
6	gépház	2,0	beton	0,3	0,6
7	bojler szoba	6,7	beton	0,3	2,0
		108,0			32,4
Földszint					
1	szélfogó	5,73	járólap	1	5,7
2	előtér	10,56	járólap	1	10,6
2.1	mozgássérült WC	4,4	járólap	1	4,4
3	mosdó előtér	1,6	járólap	1	1,6
4	mosdó előtér	1,6	járólap	1	1,6
5	Férfi mosdó	1,5	járólap	1	1,5
6	férfi WC	1,8	járólap	1	1,8
7	női mosdó	2,0	járólap	1	2,0
8	női WC	1,2	járólap	1	1,2
9	női WC	1,2	járólap	1	1,2
10	üzlettér	119,3	járólap	1	119,3
11	konyha	21,2	műkő	1	21,2
12	konyha	4,72	műkő	1	4,72
13	közlekedő	24,0	műkő	1	24
14	konyha	2,34	műkő	1	2,34
15	konyha	2,02	műkő	1	2,02
16	konyha	19,44	műkő	1	19,44
17	konyha	3,67	műkő	1	3,67
18	konyha	4,72	műkő	1	4,72
19	konyha	4,55	műkő	1	4,6
20	konyha	12,7	műkő	1	12,7
21	Ötöző előtér	2,01	műkő	1	2,0



22	személyzeti WC	0,9	műkő	1	0,9
23	zuhanyzó	0,9	műkő	1	0,9
24	női öltöző	5,67	PVC	1	5,7
25	férfi öltöző	4,98	PVC	1	5,0
26	konyha	5,89	műkő	1	5,9
27	pince lejáró	6,5	műkő	1	6,5
28	liftakna	1,5	műkő	1	1,5
		278,65			278,7
	Üzlet összesen	386,7			
	Ingyen-nyilvántartás szerint	387,0			
	terasz	56,8		0,2	11,4
					322,4

15. A forgalmi érték meghatározása

Piaci összehasonlító számítás (üzlethelyiség)

Ingyen	hasznos alapterület (m2)	Érték (M Ft)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Átlag fajlagos érték (Ft/m2)		
Szombathely	256	49	191406			
Szombathely	345	90,0	260870			
Szombathely	160	30,0	187500			
Szombathely	55	10,5	190909			
Szombathely	72	14,5	201389			
A vizsgált ingatlan	322			206415		
A kínálati ár korrekciója				0,9	185773	59 895 164 Ft

Telekhányad piaci összehasonlító értékbecslés

Ingyen	telekterület (m2)	Közművestettség	Ár (M Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
Szombathely	376	Ö	12,5	33245
Szombathely	798	Ö	30,0	37594
Szombathely	1057	Ö	35,7	33775
Szombathely	733	Ö	37,2	50750
Szombathely	1129	Ö	38,0	33658
Szombathely	1319	Ö	46,0	52095
Átlag				40186
Korrekciós szorzó*			0,9	36168
Vizsgált ingatlan	25		904 189 Ft	

* A kínálati ár korrígálása
(Ö) Összközműves



Nettó pótlási érték számítás

Az nettó pótlási érték becslésével, műszaki- és erkölcsi avulás levonásával az aktuális használati érték viszonylagos biztonsággal számítható, és az ehhez rendelt **egyedi forgalmi viszonyok ötvözete** a becslési kockázatot csökkenti.

A nettó pótlási érték a **Magyarországon jellemző** építési és kivitelezési technológiára, az átlagos anyagminőségre, és a tételszövegben rögzített műszaki tartalomra vonatkoznak.

A fajlagos árak (Ft/m²) a speciális technológia nélküli alábbi munkanemekből állnak:

Szerkezeti munkák

- **alapozási munka,**
- **építómesteri munka:**
 - felmenő szerkezetek
 - belső válaszfalak
 - födémszerkezet
 - tetőszerkezet

Szakipari munka:

- szigetelések
- tetőhéjazatok
- nyílászárók
- burkolatok
- felületképzések

Épületvillamossági munkák

Épületgépészeti munka

- víz-csatornázás
- központi fűtés

Nettó pótlási érték számítás

	A vizsgált ingatlan területe (m2)	Nettó pótlási ár Ft/m2 (2018.-os)		Nettó pótlási érték 2018. évi áron*	Az épület kora (év)	Az avulás mértéke (Ft)	Nettó pótlási érték
szerkezet + szakipar		250000					
Víz-csatorna		18000					
Spinkler (vizes)		0					
Központi fűtés		28000					
Szellőzés		14000					
Felvonó telepítés		9000					
Épület villamosság, tűzjelző rendszer		45000					
	322	364000	364000	117357240	55	53788735	63 568 505 Ft
							63 568 505 Ft

*ÉTK Értékbecslési segédlet árai alapján



Értéknövelő tényezők		Értékcsökkentő tényezők	
Tényező	(+%)	Tényező	(-%)
Az üzlet településen belüli elhelyezkedése	0,030	Az üzletteret, valamint a konyhai rész a felület képzéseket teljesen fel kell újítani. (9-16. Kép)	0,100
Az üzlettel szemben parkolási lehetőség	0,020	Gépészeti berendezések, szerelvények, szaniterek a vendég mosdót kivéve le lettek szerelve (9-16., 24. Kép)	0,100
Akadálymentes megközelítés, mozgássérülteknek mosdó (3., 5. kép)	0,010		
	0,06		0,20
Korrekción (Ft)	4245941		14153135

A forgalmi érték levezetése	
Nettó pótlási érték lakóház	63 568 505 Ft
27% ÁFA	17 163 496 Ft
Telekhányad	904 189 Ft
Bruttó érték	81 636 190 Ft
Piaci összehasonlítás	59 895 164 Ft
Átlag	70 765 677 Ft
Értéknövelő (+%)	4 245 941 Ft
Értékcsökkentő (-%)	- 14 153 135 Ft
	60 858 482 Ft



16. Záradék

Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékelés során személyes megtekintéssel szerzett és a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek tételezve fel értékeltem.

A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.

Az értékbecslés érvényességi idejét kilencven napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Szombathely, 2019. 01. 28.

Németh László
Földrendező üzemmérnök,
ingatlanközvetítő, értékbecslő,
társasházkezelő
Ny. szám: E-K/94



FÜGGELÉK

Vas Megyei Közigazgatási Szombathelyi Mérési Hivatal
Szombathely Széll Kármán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteltel tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 30605/2645/2019

2019.01.14

SZOMBATHELY

Beltérület 2260/2/A/45 helyrajzi szám

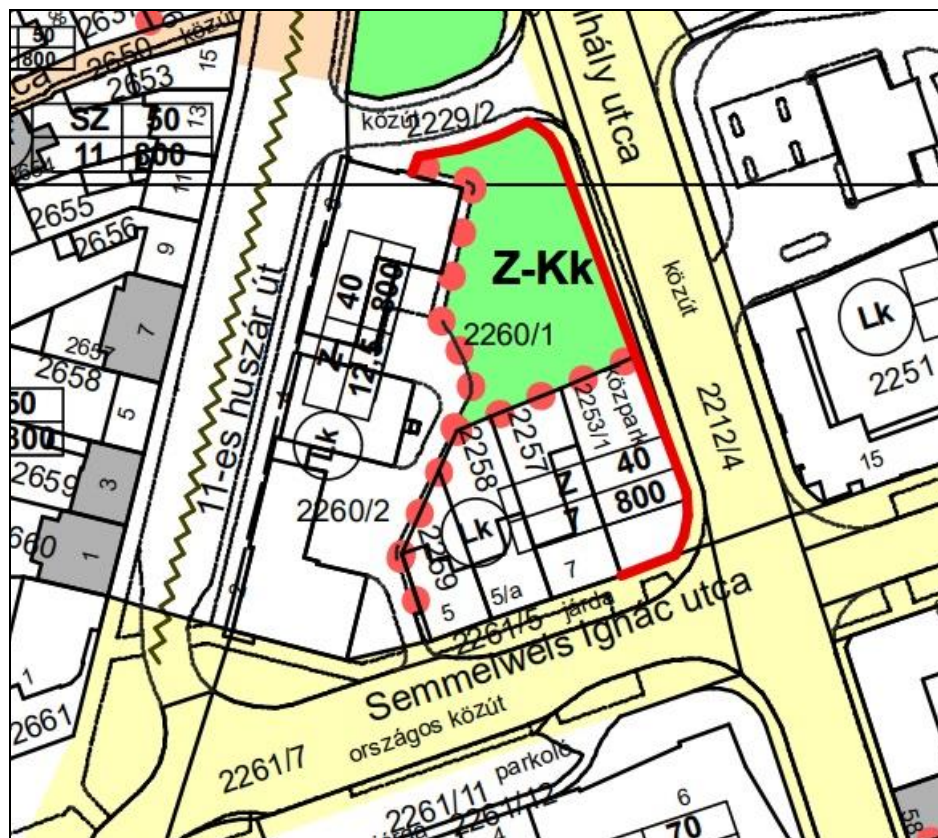
Társasház különlap

9700 SZOMBATHELY 11-es házszám út 6. földszint. ajtó:15.			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fel	személyi hányad tulajdoni forma
Önkormányzat	307	0 0	önkormányzati
Bejegyző határozat: 36603/1997.03.05			
2. bejegyző határozat: 30891/1995.04.28			
Társasház			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja pító okiratban meghatározott hályiségek.			
3. bejegyző határozat: 36603/1997.03.05			
tervez alapító okirat módosítása.			
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, árhasznai idő: 30891/1995.04.28			
jogcím: átutállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17			
jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 30891/1995.04.28			
jogállás: tulajdonos			
név: SZOMBATHELY MEGYEI JÓGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-1.			
térképszám: 15713659			
III. RÉSZ			
HEM TARTALMAN BEJEGYZÉST			
Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

1. Tulajdoni lap

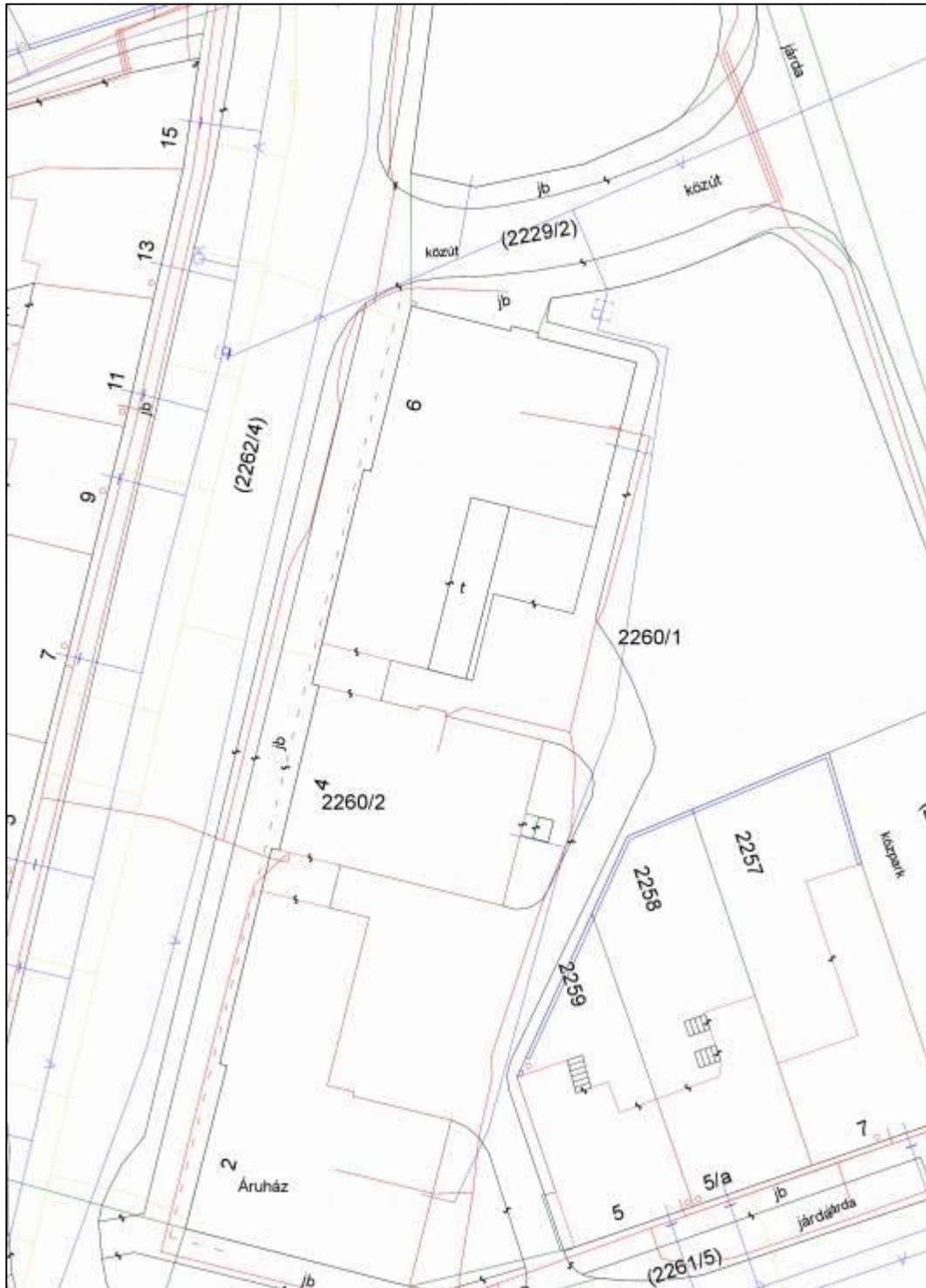


2. Az ingatlan környezete



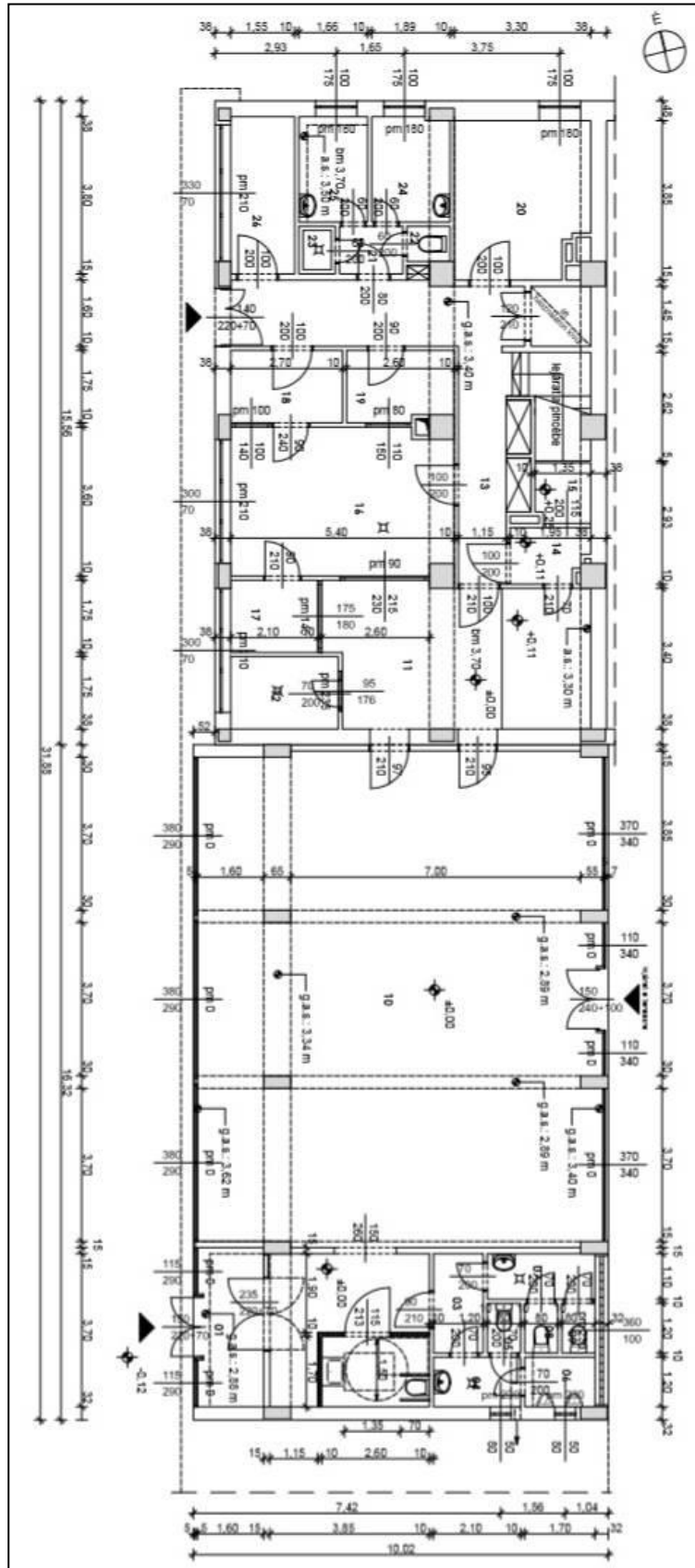
3. Szabályozási terv kivonat





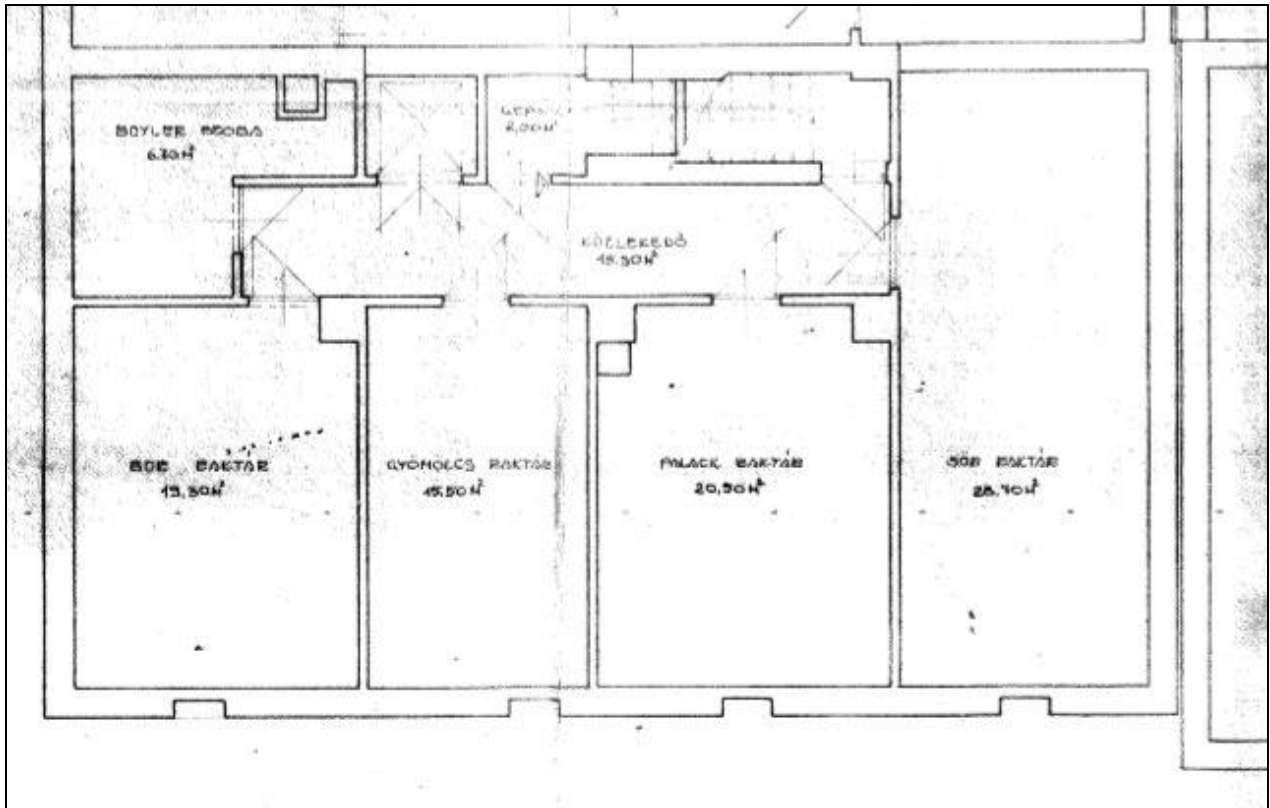
4. Alaptérkép, közművek





5. Földszinti alaprajz





6. Pince alaprajz



1. kép



2. kép





3. kép



4. kép



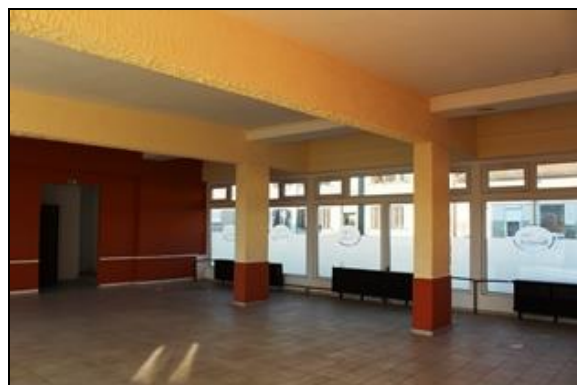
5. kép



6. kép



7. kép



8. kép



KONYHA



9. kép



10. kép



11. kép



12. kép



13. kép



14. kép





15. kép



16. kép



17. kép



18. kép



PINCE



19. kép



20. kép



21. kép



22. kép



23. kép



24. kép





25. kép



26. kép



27. kép



HOMLOKZATOK



28. kép



29. kép



30. kép



31. kép

