

Szombathely Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatala
Jogi és Képviselői Osztály

Erkezelt: 2020-08-26

Melléklet(db):

Ikt.szám: 01.102-6

Ea: dr. D. E.

**Szombathelyi Vagyonhásznosító és
Városgazdálkodási ZRt.**

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
Jogi és Képviselői osztály
Nagyné Dr. Gats Andrea osztályvezető-
Szombathely**
Kossuth L. u. 1-3.
9700

15- /2/2020.
Ea. Varga Imre


Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Kérésére megvizsgáltuk a 2018. május 30-én az alábbi ingatlanokról készült értékbecslésben rögzített forgalmi értékeket.

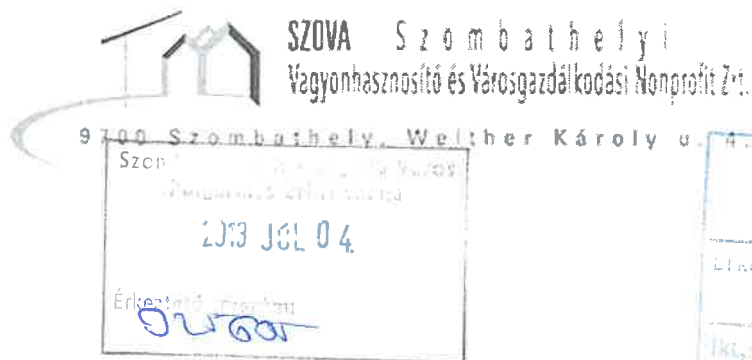
szombathelyi 1209 hrsz-ú Szófia. u. 31. sz alatti „kultúrház” megnevezésű ingatlan
Figyelembe véve az eltelt időt az ingatlanpiacon történt változásokat, az abban rögzített
nettó 30 600 000 Ft
forgalmi értékeket továbbra is fenntartjuk és azt a mai nappal **aktualizáljuk.**

Szombathely 2020. augusztus 08.

Készítette:


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


SZOVA ZRT.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2013 JEL 04

A

9700 SZOMBATHELY, SZÓFIA U. 31.

HRSZ: 1290

„KULTÚRHÁZ”

MEGNEVEZÉSŰ

INGATLANOKRÓL

SZOVA Nonprofit ZRT. – Létesítményüzemeltetési Osztály
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága
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

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Kultúrház
<i>Település (város, kerület):</i> Szombathely
<i>Utca, házszám:</i> Szófia u. 31.
<i>Irányítószám:</i> 9700
<i>Hrsz.:</i> 1209

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i> Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i> 1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i> tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	825	m ²
<i>Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:</i>	449	m ²
<i>Redukált terület:</i>	390	m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	víz, villany, szennyvíz,	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	könyvtár, üzlet, egyéb	
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Polgármesteri Hivatala	Jogú Város

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i> Forgalmi érték meghatározása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Költségalapú és hozam módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2018. 05. 30.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Nettó forgalmi érték:</i> 30 600 000,- Ft azaz harmincmillió-hatszázezer forint.


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


Nem vállalok felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értekelés 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. 05. 30.

Készítette:


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


SZOVA Nonprofit ZRT.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési Osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) a Szombathely, Szófia u. 31. sz. alatti 1290 helyrajzi számú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték 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 rendelet módszertani előírásait. A szakvélemény megfelel az EVS 2012 (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

2.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret

2.1-1. 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 költségcsükségletből 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 készütség jelenti. A felépítmény avult értékéhez a földterület értékét hozzáadva adódik a teljes ingatlan költségalapú forgalmi értéke.

2.1-2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamelvű módszer az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza 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 bevételeit, 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 kamatlábbal.

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

2.2 Helyszíni szemle és időpontja: 2018. 05. 07.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

Tulajdoni lap
Térképmásolat
Alaprajz
Bérleti szerződések
Megrendelő

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3. 1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2017. 05. 15.

Település	: Szombathely
Besorolás	: megyei jogú város
Helyrajzi szám	: 1290
Megnevezése	: kultúrház
Terület	: 825 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: 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, Budapeستől 240 km-re található. Az ország egyik legősibb városa, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 80 000 fő lakosú megyei jogú város a környék 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 – Bucusu, 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 északi, Kámon városrészén, a Maros utca déli végén a Szófia utca sarkán helyezkedik el. A terület infrastrukturális ellátottsága jó.

A közterület kiépített, parkolás az épület udvarán és közterületen korlátozott számban biztosított.

Az épület a Szófia, és a Maros utcáról is megközelíthető.

Ingatlan közművesítettsége:

Az ingatlan teljes közműellátottsággal, egyedi mérési lehetőséggel, rendelkezik.

Épület leírása:

Az épület építési ideje ~1928.

Az ingatlan utcaképi megjelenése eltérő. A Maros utcára néző homlokzat felújított, míg a Szófia utcai homlokzat elhanyagolt leromlott állapotú. A Maros utcára nyíló üzlet az utcáról közvetlenül megközelíthető. A könyvtár a Szófia utcai gépkocsi behajtón át érhető el.

Az épület részben alapincézett, földszint, beépítetlen padlás kialakítású.

Az épület eredeti funkciója nem ismert. Az évek során több átalakításon is átesett. Az 1950-es éveket követően közösségi funkciót látott el. Később lakást és üzlethelyiséget alakítottak ki. Az üzlethelyiségeket a bérlő saját költségén felújította. A könyvtár és a nagycsaládos egyesület által használt ingatlanrész elhanyagolt leromlott állapotú. Tartószerkezeti állapota változó. A felújított, Maros utcai oldalon megfelelő. A Szófia utcára néző épületrészben statikai problémákra utaló repedések láthatók. A földem több helyen beázik, a falazott kő lábazat több méter hosszban kifordult. A falazatok nedvesek a külső és belső vakolat a lábazat felett omlik. A tető faszerkezete több helyen javításra szorul, a tetőfedés hiányos. A bádogos szerkezetek előregedtek, folytatnak, a falazat ázik.

ALAPOZÁS:	Az épület alatt kis- és nagyméretű tömör téglalapozások készültek
FELMENŐ FALAK:	A teherhordó falak 50, 60, vastagok, égetett agyag falazóelemekből készülnek, kétoldali vakolással, a pincében vakolat nélkül.
FÖDÉMEK:	a pince felett téglaboltozat, a földszint felett borított fafödém.
SZIGETELÉS:	Az épületekben a falazatok alatt bitumenes lemez szigetelés található.
VÁLASZFALAK:	A válaszfalak 10-12-15 cm vastag falazott vagy szerelt szerkezetek.
TETŐSZERKEZET:	Az épület tetőszerkezete kötőgerendás, két állószerű szerkezetű, nyeregtetős kialakítású. Az épület fedése hornyolt cserép. A könyvtár előtti közlekedő felett hullámpala.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉSE: Az épület tetőzetéről összegyűjtött víz elvezetéséről horganyzott csatorna gondoskodik.

NYÍLÁSZÁRÓ SZERKEZETEK: Az ablakok kapcsolt gerébtokos kialakításúak, a belső ajtók fa anyagúak. A felújított részen hőszigetelt üvegezésű ablakok kerültek beépítésre.

BURKOLATOK: A falak vakoltak, festettek, a vizes helységekben 2,00 m-ig kerámia burkolat készült. A hidegpadló greslap burkolat, pvc, a melegpadló hajópadló.

KÉMÉNY: falazott kémények

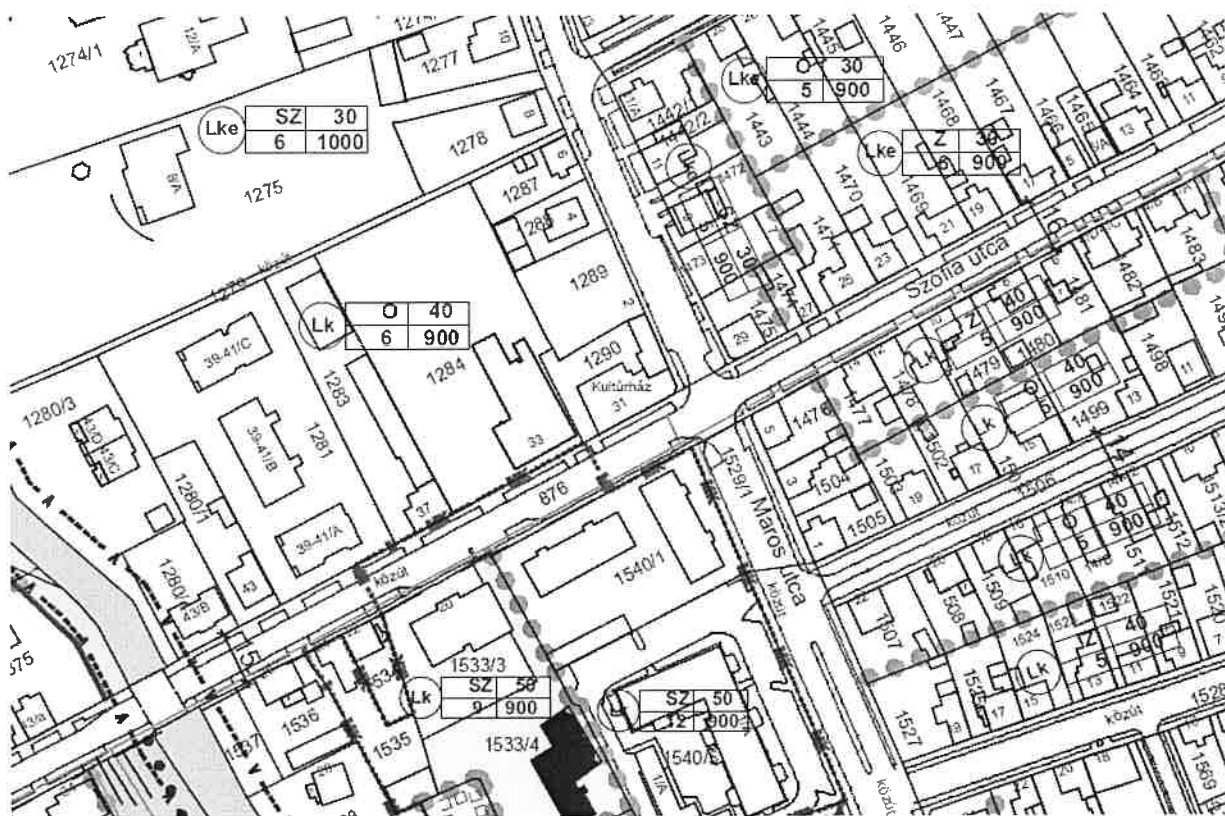
HOMLOKZATKÉPZÉS:

- lábazat: falazott kő, ill. vakolt lábazat
- falfelület: a maros utcai homlokzat simított vakolat festve, a Szófia utcai részen kőporos
- bádogozás: horganyzott acéllemez
- nyílászárók: festett faszerkezetek, részben fehér műanyag
- héjalás: hornyolt cserép, hullámpala

ÉPÜLET KÖZMŰVEZETÉKEI:

- Villamos energia: villamos ellátás városi hálózatról
 - Vízellátás: városi hálózatra rákapcsolt
 - Csatornázás: városi hálózatra rákötve
 - Gázellátás: nincs
-
- Fűtés, meleg vízellátás: helyiségenként egyedi, elektromos hőtárolós kályha, cserépkályha
-
- Szellőzés: a helyiségek szellőztetése természetes úton történik
 - Egyéb: nincs

Építési övezeti előírása:



Építési övezeti előírása:

- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- oldalhatáros beépítési mód
- 40% maximális beépítési lehetőség
- 6 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 900 m²
- szintterület sűrűség 1,5

HÉSZ 6.§ Kisvárosias lakóterület (Lk)

(1) Hatályon kívül helyezve.

(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.

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

Földszint:

s.sz.	helyiség	alapterület m ²	burkolat
1	előtér	2,9	gress lap
2	előtér	2,6	gress lap
3	wc	0,82	gress lap
4	wc	0,84	gress lap
5	előtér	1,34	gress lap
6	wc	0,9	gress lap
7	fogyasztótér	31,6	gress lap
8	raktár	7,75	gress lap
9	söntés	12,2	gress lap
10	fogyasztótér	23,7	gress lap
11	előtér	2,2	gress lap
12	wc	1,3	gress lap
13	wc	1,00	gress lap
14	piss.	1,33	gress lap
15	előtér	18,00	MM lap
16	raktár	47,4	hajópadló

17	közlekedő	33,9	MM lap
18	előtér	9,45	MM lap
19	ruha raktár	23,7	PVC
20	iroda	33,0	PVC
21	könyvtár	100,1	PVC
22	tároló	8,37	MM lap
	összesen:	364,4	
	kerekítve:	364,00	

Pince:

s.sz.	helyiség	alapterület m ²	burkolat
1	előtér	1,45	
2	pince	46,5	
3	pince	23,25	
4	pince	13,3	
	összesen:	84,5	
	kerekítve:	85,00	

Alapterület számítás:

épület szint	alapterület m ²	hasznosság %	számított terület m ²
földszint	364,0	100	364,0
pince	85,0	30	25,5
összesen:	449,0		389,5
kerekítve:			390,00

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Értékmeghatározás

Esetünkben az ingatlan speciális jellege miatt, az értéket a költségalapú, valamint a hozamalapú módszer alkalmazásával határoztuk meg. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Az értékelés során abból a feltételezésből indultunk ki, hogy az épület egy egységet képez és a helyiségcsoportok műszaki állapota azonos. Az üzletek felújítását a bérlők végezték saját költségen és kivitelezésben, így a felújított állapotot nem vettük figyelembe. Az értékszámítás során kiindulási alapnak tekintettük az épület Szófia utcára néző szárnyát, annak jelenlegi állapotát.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Azt is 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. május 30. 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 Kámon városrészén áll. Kiadó üzletek tekintetében a kínálati piac a jellemző. Az értékelt ingatlan kiadási feltételei átlagosak. Kiadható egyben, vagy több kisebb önálló részben. További előnyt jelent, hogy az ingatlanban bejáratott, jó hírű üzletek található. Némileg nehezíti a bérbeadást a parkolók korlátozott száma. A könyvtár és a hozzá csatlakozó helyiségek bérbeadása a működő üzletekkel azonos konstrukcióban célszerű.

Az ingatlan eladása, jellegéből, elhelyezkedéséből, kialakításából és a jelenlegi bérleti kööttségekből adódóan hosszabb időt vehet igénybe.

4.5 Értékmeghatározás:

értékforma	Érték (Ft)	súlyozás	Súlyozott érték (Ft)
Piaci alapú	30 023 000	50 %	15 011 000
DCF	30 685 000	30 %	9 205 000
Költségalapú érték	31 900 000	20 %	6 380 000
Forgalmi érték:			30 596 000

Az alkalmazott módszerek eredményeként a **9700 Szombathely, Szófia u. 31. sz. alatti 1290 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:**

30 600 000,- Ft.

azaz harmincmillió-hatszáz ezer forint.

5. ÖSSZEFOGLALÁS


A **9700 Szombathely, Szófia u. 31. 1290** helyrajzi számú **1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2018. 05. 30.** fordulónapra érvényes **tehermentes nettó forgalmi értékét**

30 600 000,- Ft.

azaz harmincmillió-hatszáz ezer forint-ban

határozom meg.

Szombathely, 2018. 05. 30.


SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ① **Varga Imre**
9700 Szombathely, Welther K. u. 4. **értékbecslő**
Adószám: 13980335-2-18 **Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.**

MELLÉKLETEK :

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



Piaci összehasonlító módszer

	Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Szófia u. 31.	Győrffy u. 35.	Győrffy u. 20.	Körmeződi u. 32.						
Cím/azonosítás										
Korrekciós modell										
Telek területe m ² :	825	573	832	810						
Felépítmények össz. tiszt-bruttó terü. m ²	362	161	496	127						
Felépítmények összes hasznos területe, m ² , épületállomány nagyság miatti korr.	362	161	496	127	10,0%		-15,0%			
Épületállomány nagyság miatti korr.										
Iroda, üzleth., egyéb ép. hasznos alapterülete										
Csarnok, raktár hasznos alapterülete	0	0	0	0					0	
Iroda, üzleth. / csarnok, raktár alapterületi arány										
Kínálati ár/vételár										
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árnövekedés		12 200 000 Ft	43 500 000 Ft	16 300 000 Ft	0,0%		0,0%			
Felépítés dátuma / ingatlanpiaci árnövekedés		2016	2016	2017	5,0%		5,0%			
Felépítés dátuma / ingatlanpiaci árnövekedés		79 865	92 087	128 346	10,0%		10,0%			0
Elhelyezkedés	jó	közepes	közepes	közepes	10,0%		10,0%			
Energia ellátás (közmű + energia)	viz, villany, csatorna	viz, villany, csatorna	viz, villany, csatorna	viz, villany, csatorna	0,0%		0,0%			
Beépítés súlyozása										
Beépítettségi hányad	44%	28%	60%	16%						
Beépíthetőség										
Felépítmények minősége										
		gyenge állapotú, komfort nélküli, jellemzően 1 szobás lakások, 5 lakás	gyenge állapotú, 1 és 2 szobás lakások, egyedi fűtéssel, komfortos-felkötörős, 12 lakás	felújítandó állapotú, 1, 2 szobás, komfort nélküli lakások						
Felépítmények fizikai állapota	gyenge	gyenge	gyenge	gyenge	0,0%		0,0%			
Felépítmények műszaki tartalma	gyenge	gyenge	közepes	gyenge	0,0%		-5,0%			
Távítás					0,0%		0,0%			
Egyéb korrekció 2.					0,0%		0,0%			
Korrigált fajlagos ár	105 326 Ft	83 543 Ft	110 504 Ft	121 929 Ft	5,0%	20,0%	-5,0%		0 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		OK	OK	OK					OK	0%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	38 130 000 Ft									

az adatot a számítás nem veszi figyelembe

netto

30 023 622

Ft

Piaci összehasonlító módszer - telek

Cím	Tárgyi		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
	Szombathely, Szófia u. 31.		Szombathely, Homok u.		Szombathely, Bajnok u		Szombathely, Kámon			
Övezet										
Korrektós modell	Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Telek terület, m ²	825		914		633		2 038		0	
Bruttó szintterület, m ²	825		914		633		780		0	
Alapérték	telek terület		telek terület		telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára	8 000 000 Ft		8 000 000 Ft		6 400 000 Ft		21 000 000 Ft		0,0%	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció	2016		2016		2017		2017		0,0%	
Falajos ára (Ft/m ²)	9 628		10 616		10 616		10 304		0	
Elhelyezkedés	település széli		hasonló		hasonló		hasonló		0,0%	
Telek formája	szabályos		szabályos		szabályos		szabályos			
Telek lejtése	sík		sík		sík		sík			
Telek beépíthetősége	30%		30%		30%		30%		0,0%	
Szintterületi mutató										
Építmény magasság										
Infrastruktúra, közművek	összkomzú		nincs		víz, villany		nincs		25,0%	
Egyéb szempont 1			0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Egyéb szempont 2			0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Korrigált fajlagos ár / korrekció	13 039 Ft		12 998 Ft		12 209 Ft		13 911 Ft		0 Ft	
Korrekció engedélyezése	ok		ok		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	10 757 186 Ft									
									35%	
									0,0%	
									0%	

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraélell. költs. Ft/m ²	Újraélellítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
		földszint	1928	364,0	80	180 000	65 520 000 Ft	113%	-10%		19 656 000 Ft
		pince	1928	85,0	80	90 000	7 650 000 Ft	113%	-10%		1 530 000 Ft
							0 Ft	0%	0%		0 Ft
							0 Ft	0%	0%		0 Ft
							0 Ft	0%	0%		0 Ft
							0 Ft	0%	0%		0 Ft
		Épületek összesen		449			73 170 000 Ft				21 186 000 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
							0 Ft	0%			0 Ft
		Építmények összesen		0			0 Ft				0 Ft
				825		13 000	10 725 000 Ft				10 725 000 Ft
				825			0 Ft				0 Ft
		Telek összesen Mindösszesen		825			10 725 000 Ft				10 725 000 Ft
							83 895 000 Ft				31 911 000 Ft

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal
Szombathely, Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/32815/2017

2017.05.15

Szektor: 93

SZOMBATHELY

Beltérület 1290 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Széll Kálmán u. 31. "Földművelésügyi osztály alatt"		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	alosztály adatak
alrészlet adatak	min.o	há m2	ter. kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/			há m2 t. fill.
Kivett kultúrház	0	825	0,00
		II. RÉSZ	
5. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 48923/1991.10.21			
jogcím: átzállás tulajdoni hányad: 0/1 42504/1991.07.22			
jogcím: átzállás tulajdoni hányad: 0/1 48923/1991.10.21			
jogállás: tulajdonos			
név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.			
törzsszám: 15733658			
		III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONILAP VÉGE			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1:1000

