

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZOMBATHELY, SZÉLL KÁLMÁN UTCA 19.

ALATTI

„BÖLCSŐDE”

INGATLANRÓL

HRSZ: 6841

SZOVA Nonprofit Zrt. – Létesítményfenntartási Osztály
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Céggjegyzékszám: 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: **bölcsőde**
Település (város, kerület): **Szombathely**
Utca, házszám: **Széll Kálmán u. 19.**
Irányítószám: **9700**
Hrsz.: **6841**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **MÁV ZRT.**
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: forgalomképes
Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2079 m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 1268 m²
Közmű-ellátottság: víz, villany, csatorna, gáz
Jelenlegi funkció: használaton kívüli ingatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás
Értékelés alkalmazott módszere: Összetett módszerrel
Értékelés fordulónapja: 2020.10. 09.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Nettó forgalmi érték: **76 400 000.- Ft, azaz**
Hetvenhatmillió-négyszázezer forint

Jelen vagyoneértékelésben 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 értébecslés 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, 2020. 10. 09.

Készítette: _____

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

SZOVA ZRT.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 6841 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 19. szám alatti bölcsőde megnevezésű ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 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

2.2. 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.

2.3. 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 költségcsúszásból 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.

2.4. 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 kamatlábbal.

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

2.5 Helyszíni szemle és időpontja: 2020. 10. 09.

Felhasznált dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Megrendelés

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:****tulajdoni lap kelte: 2020.10.13.**

Település	: Szombathely
Besorolás	: Megye Jogú Város
Helyrajzi szám	: 6841
Megnevezése	: bölcsőde
Terület	: 2079 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: MÁV Zrt.
III.oldal	
Terhek	: Helyi védelem alatt álló ingatlan 51123/1994.12.07. Elővásárlási jog, jogosult Szombathely, Megyei Jogú Város Önkormányzata 31578/2009.2008.12.05.
Széljegy	: nincs
Szolgálat, egyéb	: VezetékJog, jogosult E.On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. 4606/2012.08.24. VezetékJog, jogosult E.On Észak- Dunántúli Áramhálózati Zrt 37182/2014.04.01.

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 város, történelme a római korig nyúlik vissza. A közel 8 000 lakosú megyei jogú város a környék jelentős gazdasági központja. A városban és annak határában lévő ipari parkban jelentős dolgozói létszámot foglalkoztató gyárak, üzemek működnek, amelyek vonzáskörzetében élőknek is munkalehetőséget biztosítanak. Jelenleg is folyamatban van a város északi részén épülő elektromos autók alkatrészeinek gyártására szakosodott üzem építése.

A közeli határátkelők – Bucsu, Kőszeg, Rábafüzes- nagy személy és áruforgalmat bonyolítanak le, a határátkelőkhöz vezető főutak a város határában találkoznak. Az áru, és személyszállítás vonatkozásában ugyancsak nagy jelentőséggel bír a vasút is, amely összeköttetést biztosít a fővárossal, a környező nagyvárosokkal ill. az ausztriai Graz városával.

Az értékelt ingatlan a közvetlen városközpont keleti határán, a Fő tér és a vasútállomás közti területen áll. Közvetlen környezetében társasházak, kereskedelmi egységek és intézmények találhatóak. A terület tömegközlekedési eszközökkel jól megközelíthető.

Ingatlan közművesítettsége:

elektromos energiaellátás: városi hálózatról biztosított 3x25 A

ivóvíz hálózata: NA 32-es bekötésen keresztül a városi rendszerhez csatlakozik

szennyvízelvezetés: városi kommunális rendszerről biztosított

földgázcsatlakozás: van

Felépítmények ismertetése:

Az épületet 1923-ban Wolf Sándor helybeli fakereskedő építette Medgyesi Alajos tervei alapján. Medgyesi Alajos tervezte a Belsikátor 1 szám alatti Grünwald házat, valamint a kórház területén álló Pető-villát.

Az épület érdekes színfoltja az utcának, a ház neobarokk stílusjegyeit hordozza. A bal oldali szárnyban a tulajdonos lakása kapott helyet, a földszinten a vendégek fogadására kialakított reprezentatív, gazdagon díszített- hall, úriszoba, ebédlő, terasz-, az emeleten lakószobák, fürdő. A jobb oldali szárnyban a házmester lakott. Az ingatlant 1950 körül államosították, itt kapott helyet a MÁV óvoda, ekkor a jobb oldali szárnyat bővítették, és emeletráépítés is történt. Az óvoda 1995 évi bezárásáig jelentősebb felújítás nem történt. A következő években a tulajdonos igyekezett bérbeadással hasznosítani, kisebb, nagyobb sikerrel. Az elmúlt néhány évben használaton kívül áll. Jelen állapotában hasznosítása nem lehetséges, több helyen beázik, a radiátorokat részben leszerelték.

Beépítési mód: zárt sorú

Alap: sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: 38-51 cm vtg. téglafalazatok

Födém szerkezete: pince felett: vb. gerendák közti béléselemes, ill. poroszsüveg
földszint felett: vb. gerendák közti béléselemes, ill. vb. síklemez

Belső válaszfalak: tömör és válaszfal téglából falazott

Tető szerkezete: faanyagú összetett tetőszerkezet, az óvoda felett lapostető

Tetőfedés: sík pala, és bitumenes lemez

Belső burkolatok: parketta, kerámialap, mozaiklap, mettlachi, PVC

Belső felületképzések: vakolt, festett, csempézett

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezet, 2 rtg. üvegezés

Homlokzat képzés: vakolt, festett. Az óvoda épület kőporos vakolattal készült

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez

Az épület vízellátása: városi hálózatra kötve,

Használati melegvíz: átfolyós villanybojler

Szennyvízelvezetés: van

Fűtési mód: gázkazánról üzemelő központi fűtés, radiátorok részben leszerelve

Elektromos energiaellátás: van

Épület nettó szintterülete: pince: 374 m²

földszint: 517 m²

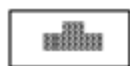
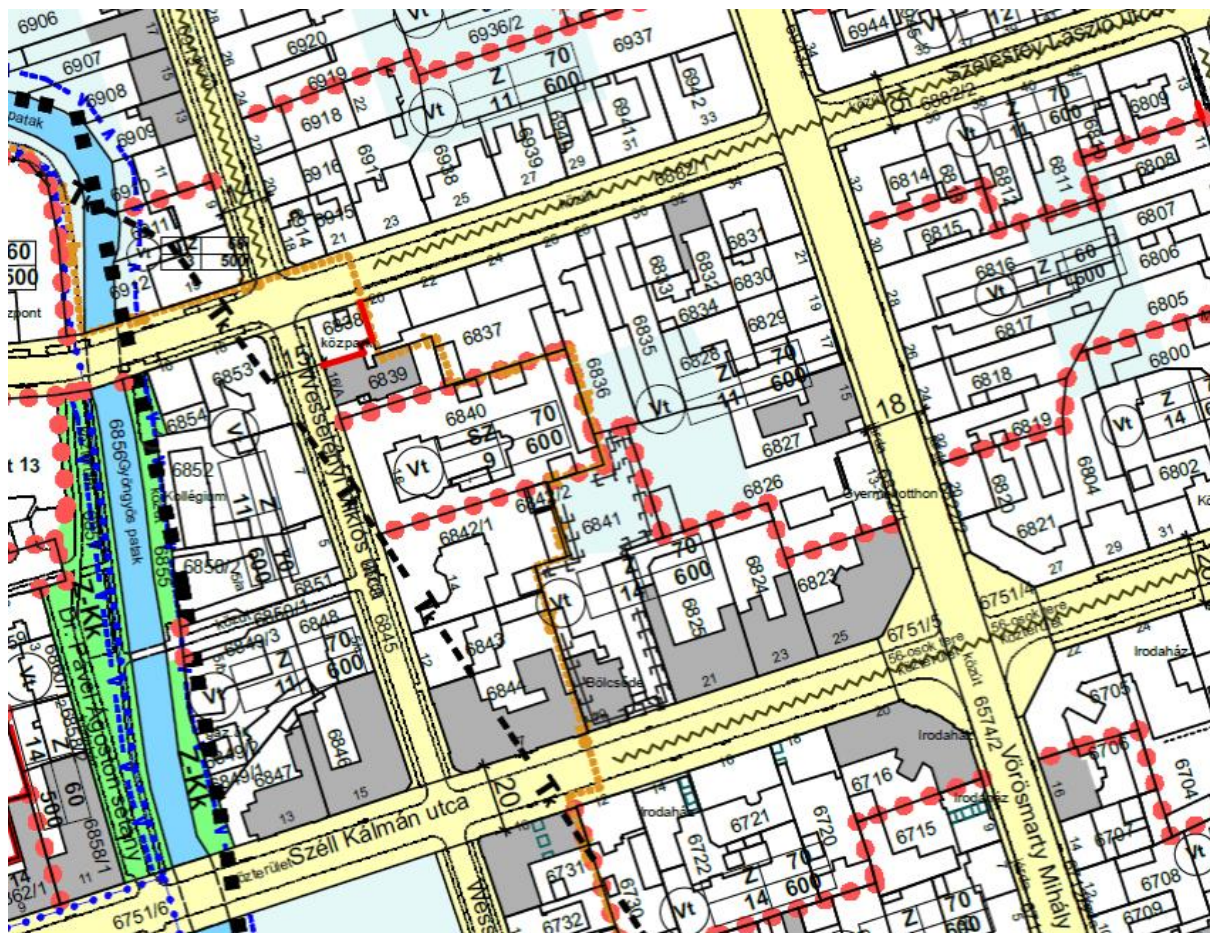
emelet: 377 m²

Összesen: 1 268 m²

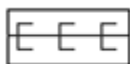
Összeségében elmondható, hogy az épületek teljes minden szerkezeti elemre kiterjedő felújítása időszerű és szükséges. A felújítási munkák megkezdése előtt meg kell találni az ingatlan funkcióját, ami a hosszútávú hasznosítását biztosítja.

Építési övezeti előírása:

- Településközponti vegyes terület (Vt)
- zárt sorú beépítési mód
- 70% maximális beépítési lehetőség
- 14 méter maximális építmény magasság
- új minimális telek mért 600 m²
- szintterület sűrűség 2,4



Egyedi helyi védelem



Elővásárlási joggal terhelt terület határa



övezeten belüli zöldfelület



Védett utcaképek, karaktervédelem

HÉSZ 11. § Településközpont vegyes területek. (Vt)

(1) A Vt, Vt1, és Vt2 és Vt3 jelű településközpont vegyes terület beépítésének feltételeire az OTÉK 16. §-ában foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a 16.§ (3) bek.-ben foglaltak nem helyezhetők el. A Vt2 jelű településközpont vegyes területen nem helyezhető el az OTÉK 16.§ (2) bekezdés 7. pontja szerinti üzemanyagtöltő.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a./ a közmű-becsatlakozási műtárgy
- b./ hulladékartály tároló
- c./ önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
- d./ kerti építmény

e./ zászlótartó oszlop.

(3) A területen zártosított beépítési mód esetén az elhelyezésre kerülő lakásokat is tartalmazó épület mélysége legfeljebb 16,0 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22,0 m lehet. A szabályozási terven feltüntetett egyéb övezeti jellemzők betartandók.

(4) A legnagyobb megengedhető beépítettség 80 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.

(5) A Vt, Vt1, Vt2, Vt3 területen a telek területének legalább 10%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 80%-nál

kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával. Oktatási és nevelési célú intézmények esetén a minimális zöldfelület arányát 20 %-ban kell meghatározni. Vt3 területen sportépítmények kialakítása esetén a zöldfelület minimális mértéke 60 % helyett 20 %, amennyiben a zöldfelület céljára szánt területen sportpályák létesülnek burkolt, műfüves, vagy salakos felülettel.

(6) Területén :

a./ Legalább 7 m és legfeljebb 14,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a Szabályozási Tervnek megfelelően.

b./ Új épület építése esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségeinek padlószint magassága legalább 3 m legyen.

c./ A Vt1-Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építmény magasságot új beépítés esetén legfeljebb 13 méterben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.

(7) A területen önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület csak a szabályozási terv építési helyén az OTÉK beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett a telken, parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területen engedélyezhető.

Az épület helyi védelem alatt áll. A rendelet értelmében az ingatlan tulajdonosát az alábbi kötelezettségek terhelik:

A védett érték használata, fenntartása

10. §.

- (1) A tulajdonos köteles a helyileg védett építmény (épület, és annak részei) karbantartásáról, rendeltetésszerű használatáról gondoskodni és a védett érték állapotát a hatályos építési törvényben foglaltak szerint meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.
- (2) A használat a védett értékeket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett építmény vagy épület fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.

11. §.

- (1) A védett érték (terület, épület, építmény, építmény-tartozék) megóvása, állagának megőrzése érdekében a tulajdonos kérelmére pályázat útján vissza nem térítendő önkormányzati támogatás adható.
- (2) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében elvégzett átlagos megjelenésű épülethez képest helyi védelmi többlet-munkák költségvetéssel igazolt összegének legfeljebb 50 %-áig terjedhet. A megpályázható összeg felső határa 1-2 lakásos lakóépület esetén 500.000 Ft, a társasházi épületeknél minden további lakás- illetve rendeltetési egység plusz 200.000 Ft pályázati támogatásban részesülhet.
- (3) Az e célra felhasználható összeget minden évben a költségvetési rendeletben elkülönítve kell meghatározni.
- (4) A pályázatokat minden évben a költségvetés elfogadását követő 30 napon belül kell kiírni.
- (5) A pályázatok folyamatosan beadhatók, melyeket a Városfejlesztési Bizottság évi két alkalommal bírál el.
- (6) hatályon kívül
- (7) Építmény felújításának támogatási kérelméhez – amennyiben az építési engedély köteles - jogerős építési engedélyezési tervet és tételes költségvetést kell a kérelmezőnek benyújtani.
- (8) A beadvány benyújtásával egyidejűleg a kérelmezőnek nyilatkozni kell a végszámla benyújtásának várható időpontjáról.
- (9) A támogatás kifizetésére kizárólag számla alapján kerülhet sor. A (7) bekezdésben foglalt esetben a kérelmező a jogerős használatbavételi engedély másolatát is köteles csatolni.

1. Építésügyi hatóság engedélyével végezhető munkák és tevékenységek**12. §.**

- (1) Helyi védelmi területen, illetőleg egyedi védelem alatt álló értékre vonatkozóan felelős tervezői munkát csak okleveles építészmérnök, illetőleg építész vezető tervező végezhet.
- (2) Az építési engedély iránti kérelemhez az építési és használatbavételi engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a./ átalakítás esetén a jelenlegi állapotfelmérés rajzait két példányban,
 - b./ a színezés megváltoztatásával járó, homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot egy példányban) a 2 szomszédos épület feltüntetésével, hitelesen színezve, RAL színkóddal ellátva, kótázva,
 - c./ belső dekoratív (díszítő elemeket tartalmazó és/vagy figurális) falfestések esetében ezek színhű, léptékhelyes rajz-változatait egy példányban,
 - d./ a beavatkozás előtti, részletes színes fénykép-dokumentációt egy példányban,

- e./ építészettörténeti kutatási dokumentációt egyedi védelem alatt álló épületek megváltoztatása esetén, amely elsősorban a szándékolt változtatással kapcsolatos előzményeket tisztázza (egy példányban),
- f./ részletes műszaki leírást, amelyben ki kell térni a tervbe vett módosításokra vagy helyreállításokra, a megvalósításukhoz szükséges munkák technológiai követelményeire és előírásaira is.
- (3) Az építésügyi hatóság további mellékletek csatolását is előírhatja. (pl.: a korábbi építészeti, képzőművészeti állapot és kiképzés előzetes feltárását, ezek felmérésének rajzi és fényképi dokumentálását, az átalakítandó, beépítendő új szerkezetekről részletrajzot).
- (4) Az építésügyi hatóság meghatározhatja a mellékletek méretarányait.

13. §.

- (1) Az építésügyi hatóság az építési engedély kiadását a Főépítészeti Iroda szakvéleménye alapján megtagadhatja vagy feltételekhez kötheti, ha a tervezett építési munka:
- a./ területi védettség esetén a meglévő utcaszerkezet, építési vonal, telekosztás, építmények tér- és tömegarányának, tetőformájának, párkány- és gerincmagasságának megváltoztatásával jár,
- b./ egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatának, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár,
- c./ területi védelem esetén, illetve egyedi védett épület környezetében a hagyományostól alapvetően eltérő építéstechnológia, homlokzat-kiképzés és felületképzés alkalmazását, lapos- vagy kislejtésű tető kialakítását, továbbá fém, műanyag és szürke színű palafedés használatát tervezi, és a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.
- (2) Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás során:
- a./ meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b./ előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c./ előírhatja az épülettartozékok és belsőépítészeti elemek (mennyezeti stukkók, díszítőfesték, falburkolatok, padlóburkolatok, korlátok és rácsok, vasalatok, világítótestek, gépészeti berendezések, beépített bútorok) megőrzését,
- d./ hatályon kívül,
- e./ jogosult a tulajdoni egységek számától függetlenül az épület külső homlokzatának egységes kezelését megkövetelni.

HIRDETŐ BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

14. §.

- (1) Helyi védelem alatt álló területen és egyedi védelem alatt álló épületen, építményen, hirdetmény – beleértve a politikai hirdetményeket is – kizárólag hirdetőberendezésen tehető közzé.
- (2) Nem helyezhető el hirdetőberendezés az egyedi védelem alatt álló épületeken a városi főépítész szakvéleményében alkalmasnak minősített cégér, cégtábla, címtábla kivételével.

- (3) A Fő téren nem helyezhető el a tér alapsíkján álló, ahhoz rögzített hirdető berendezés, kivéve
- a./ az Önkormányzat ideiglenes hirdető berendezéseit (választási plakátfal)
- b./ az Önkormányzat által előzetesen engedélyezett Fő téri rendezvényekhez szükséges ideiglenes hirdető berendezéseket.

Záró rendelkezések

15. §.

- (1) E rendelet 1994. év január hó 1. napján lép hatályba. *
- (2) E rendelet hatályba lépése után az építési szabályzat és szabályozási tervek készítésénél és felülvizsgálatánál kötelező munkarészként kell az építészeti örökség helyi védelmének értékvizsgálatát és szabályait elkészíttetni.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Szombathely Megyei Jogú Város
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ
ÉPÜLETEI, ÉPÍTMÉNYEI

Utca, hsz.	Épület, építmény	Épült, tervezte	Hrsz.	Megjegyzés
Aréna u. 1.	Ferences-kert NY-i kerítése	XIX-XX. században	8440/1 és 8440/2	
Aréna u. 4.	eklektikus lakóép.		6488	
Batthyány tér 3.	lakóépület		6355	
Batthyány tér 5.	romantikus lakóép.		6385	
Batthyány tér 6.	lakóépület		6386	
Batthyány tér 7.	lakóépület		6450/2	
Batthyány tér 8.	lakóépület		6451	
Batthyány tér 9.	zsidó imaház		6468	
Béke u. 1.	vitézi házak	1938	4600	
Brenner park	új víztorony	1928 (1946) Sárkány Endre	8532	
Deák F. u. 3.	volt menhely	1904. Ybl Lajos	2702/3	
Dózsa Gy. u. 4.	volt Vakok Intézete (NLG)	1910.Hajós Alfréd – Villányi Ármin	5682	
Esze T. u. 14.	eklektikus lakóép.		5586	
Éhen Gyula tér 14.	Vasútállomás	1900. Posel Gusztáv	7093	főépülete
Felszabadulási emlékmű		1970. Heckenast János	4652/2	
Fő tér 1.	barokk eredetű historizáló lakóép.		6283/1	
Fő tér 10. (Belsikátor 1.)	Grünwald ház (Művészetek Háza)	1913. Medgyes Alajos	6275	
Fő tér 11.	barokk épület		6261/2	

Fő tér 12.	volt Takarékpénztár (Európa Üzletház)	1912. Mocsányi és Stapler	6260/2	
Fő tér 16.	volt városi bérház	1898. Fischer Ferenc	6241	
Fő tér 17-18.	Hangya ház	1939-40. Frank Ágoston Goszleth Lajos	6242	
Fő tér 19.	Kardos ház szecessziós lakóép.		6244	kapu is
Fő tér 20.	szecessziós lakóép.		6245	
Fő tér 23.	historizáló lakóép.		6247/1	
Fő tér 28.	eklektikus lakóép.		6255	
Fő tér 33.	barokkos homl. lakóép.		6516	
Fő tér 35.	historizáló lakóép.		6512	
Fő tér 39.	romantikus jell. lakóép.	1880. előtt épült	6502/1	
Fő tér 40.	korai historizáló lakóép.	1870. körül	6501	
Fő tér 42.	historizáló lakóép.	1900. körül	6497	
Fő tér 43.	késői historizáló lakóép.		6495	
Fraknó u. 11.	eklektikus lakóház	XIX.sz. első fele	5876/2	
Gagarin u. 3.	eklektikus villa		5555	
Gagarin u. 4.	dohányáruház, lakóép.		5665	
Gagarin u. 9.	eklektikus villa		5550	
Gagarin u. 10.	Greisinger villa	1891. Rauscher Miksa	5660	kerítés is
Gagarin u. 12.	eklektikus villa		5659	
Gagarin u. 18.	Potyondi ház	1905. Rauscher Miksa	5643	
Gagarin u. 19.	eklektikus villa		5480	kerítés, kapu is
Gagarin u. 21.	romantikus villa		5479	kerítés, kapu is
Gagarin u. 24.	volt Hérics vendéglő		5640	kerítés is
Hollán E. u. 1.	Megyeháza		6294	
Hollán E. u. 9.	lakóépület		5906	
Hollán E. u. 11.	historizáló lakóép.		5907	
Hollán E. u. 13.	romantikus lakóép.		5908	egykori kapuszíntere és díszítő festése
Hollán E. u. 15.	Hollán E. szülőháza		5909	emléktábla is
Hollán E. u. 19.			5911	
Honvéd tér 2.	Kőteleki ház (Ipar- kamara)	1920-as évek Koppfensteiner testv.	2662	kerítése is
Horváth B. krt. 36.	Annunciáta kolost.		2481	
11-es Huszár u.1.	szecessziós lakóép.		2660	

11-es Huszár u.3.	szecessziós lakóép.		2659	
11-es Huszár u.7.	historizáló lakóép.		2657	
11-es Huszár u. 27.	eklektikus lakóép.		2631	belső lépcső, lépcsőkorlát is
Jáki u. temető	ravatalozó	1932. ifj. Vass Béla	4877/4	
Jókai M.u. 9.	Premontreiek háza Farkas villa		4705	
Jókai Mór u. 13.	volt Wälder villa (Anna villa)	1909. Wälder Alajos	4701	
Kálvária u. – Géfin Gy. u.sarok	Dohányáruda		5398	
Kálvária u. 18.	koraeklektikus lakóép		5618	
Kálvária u. 30.	lakóépület		5491/2	
Kálvária u. 34-36.	volt gyalogsági lakt. volt REMIX(Siemens)	1896. Ervin Krieger	5487/17 /26	
Kálvária u. 37.	szecessziós lakóép.		5354/1	
Kálvária u. 40.	eklektikus lakóép.		5405	
Kálvária u. 44.	eklektikus lakóép.		5403	
Kálvária u. 47.	Szende L. építész villája		5364	
Kálvária u. 53.	romantikus lakóép.		5393	
Karmelita u. 1.	MFA, Kálvária templom és stációk		4721 4725	
Károlyi G. tér 4.	Tanárképző Főiskola (volt Faludi Gimn.)	1928-30. Brenner János	5556	
Károlyi G. tér 7.	Református templom	1938-39. Vécsei Barnabás	5679	
Kárpáti K. u.	harangláb		4522	
Kárpáti K. u. 71.	Országh László háza		4449	alagsor boltozata is
Király u. 1.	Legáth ház	1910. Rauscher Miksa	6254	
Király u. 5.	eklektikus lakóház		6252/2	
Király u. 7.	szecessziós lakóép.		6251	
Király u. 9.	szecessziós lakóház		6250	
Király u. 10.	eklektikus lakóház		6869	
Király u. 11.	Pávás ház, szecessz. lakóház		6249	
Király u. 17.	lakóház	1912. Hajós Alfréd	6225	Homlokzat védelme
Király u. 25.	lakóépület		6208	kapu,neonfelirat
Király u. 31.	lakóház		6201	
Király u. 33.	lakóház		6200	
Király u. 35.	historizáló lakóép.	1890. körül	6197	
Kisfaludy S.u.1.	volt Iparosszékház	1929.	6748	
Kisfaludy S. u. 4.	historizáló lakóház		6534	

Kisfaludy S. u. 5.	Dr.Németh Gyula historizáló lakóház	1890. körül, Rauscher Miksa	6744	
Kisfaludy S. u. 6.	historizáló lakóház		6535/3	
Kisfaludy S. u. 7.	historizáló lakóh.		6743	
Kisfaludy S.u.9.	Savaria Múzeum	1908., 1910. Czigler Győző Wälder Gyula	6739	
Kisfaludy S. u. 19.	eklektikus lakóház	1890. körül Rauscher Miksa	6726	
Kisfaludy S.u.21.	lakóház		6725	
Kisfaludy S.u.31.	eklektikus lakóház		6710	
Kisfaludy S.u.55.	eklektikus lakóház		6693	
Kiss J.u. 1/a.	szecessziós lakóház		2654	kerítés, kapu is
Kossuth L.u. 2.	kora eklektikus lh.		6283/2	
Kossuth L.u. 4.			6285	
Kossuth L.u. 6.	eklektikus lakóház, volt nyomda		6286	
Kossuth L.u. 18.	1.sz. Postahivatal	1921-24. Tichtl Gy.	6310/3	csak felvételi épület
Kossuth L.u. 20.	historizáló lakóház	XIX.sz. 2. fele	6309	
Kossuth L.u. 29.	eklektikus lakóép.		6319	
Középhegyi u.12.	Jégvilla kerítése, Jégpince	1882. Wälder Alajos	4681/1	
Kőszegi u. 5.	lakóház		6166/1	
Kőszegi u. 10.	szecessziós lh. Kereskedelmi és Hitelbank		6236/4	
Kőszegi u. 21-23.	Széll Ödön háza	1896. Rauscher Miksa	6175 6174	
Kőszegi u. 25.	kora eklektikus lakóház	1900. körül	6176	
Kőszegi u. 35.	Márvány Taverna	1915.Hochholtzer Öd.	6182	homlokzat védelme
Légszeszgyár u.9.	Wälder ház	1890. körül, Wälder Alajos	6444	
Malom u. 1.	historizáló lakóház		6873	
Markusovszky 3.	volt Fehér kereszt gyermekkórház (Megyei Kórház)	1907. Rauscher Miksa	2716	Csak a tömeg és a homlokzat
	egyéb épületek (Gyöngyös híd)	1928-29. Jakabffy Zoltán	2714	
Március 15.tér 2.	volt városi bérház	Tóth J.	6113	
Mártírok tere 2.	Techet ház	1905. Weiss Oszkár	6213	
Mártírok tere 6.	szecessziós lakóház		6215	
Márton Á.u. 52.	Hende féle ház	1800-as évek	4183	
Mátyás kir.u.2.	lakóház		5881	
Mátyás kir.u.6.	Tóth I. szobrász szülőháza		5880	emléktábla is
Nádasdy u. 16.	irodaépület		6767	reliefek, gombok

				külön
Nárai u. 5.	eklektikus lakóház		5117	
Németújvár u.7.	eklektikus villa		8697	
Oladi domb	Oladi kilátó	1935. Tóth János	5075	
Óperint u. 1.	eklektikus lakóház		5696	
Óperint u. 2.	Órangyal patika	1891. Szabovics Ottó	5694	
Óperint u. 14.	lakóház	1880. körül Wälder Alajos	5689/2	
Óperint u. 16.	lakóépület		5688/2	
Óperint u. 21.	historizáló lakóház		5708	
Paragvári u. 2.	volt Domonkos rend zárda iskola (Paragvári u. ált.isk.)	1907. Schlager Mátyás	6105	
Paragvári u.29.	eklektikus lh.		3208	
Paragvári u.31.	eklektikus lh.		3207	
Paragvári u.35.	eklektikus lh.		3205	
Paragvári u.43.	lakóház		3201	
Paragvári u. 77.	Művészeti Gimn. (volt eü. szakiskola)	1951. Dávid Károly	2961	
Petőfi S. u. 1.	Rendőrfőkapitány- ság	1938. Hidasi Lajos	3502	csak a főépület homlokzat helyreállítandó
Petőfi S.u. 3.	lakóház		6044/1	
Petőfi S.u. 6.	Püspöki ált. iskola	1912.	6022	
Petőfi S.u. 14.	Takáts ház (kollégium)	1913-14. Shodits Lajos	6130	
Petőfi S. u.21.	romantikus lh.		6082	
Petőfi S.u.28.	eklektikus lakóház		6190	
Petőfi S.u.29.	eklektikus lakóház		6090/1	
Petőfi S.u.33.	historizáló lakóház		6094	
Petőfi S.u.34.	Hesztera Aladár féle ház	1912.	6193	
Petőfi S. u. 37.	Domonkos templom	1907. Schlager Mátyás	6106/1.	
Petőfi S.u.45.	Tüdőszűrő állomás		6121	külső kerámia relief ('78. Németh János) belső mozaik
Rákóczi F.u. 3.	Zsinagóga (Bartók terem)	1881. Ludwig Schöne	6467/1	
Rákóczi u. 14.	romantikus lakóép.		6353	
Rákóczi F.u.15.	romantikus lakóház		6448	
Rákóczi F. u. 16.			6386	kovácsoltvas kerítése
Rákóczi F. u. 27.	volt Rákóczi isk. (Zrínyi I. ált. isk.)	1929. Kertész K. Róbert	6439	
Rákóczi F.u. 31.	villa		6434	

Rákóczi F.u. 35.	Bau-Impex Kft.	1890. körül	8670,71	
Rákóczi F.u. 50.	eklektikus lakóház Taródi ház	1890. körül	6428	
Rákóczi F.u.52.	eklektikus lakóház		8823/2	
Rohonci u. 3.	Tribün	1975. Dívós Márton	3643/1	acél tetőszerkezet
Rumi Rajki u.1.	Rumi Rajki háza		699	
Rumi Rajki u.6-8.	historizáló lh.		748, 747	csak a homl. medallion
Savaria tér 1.	lakóház		6531	
Semmelweis u. 2.	volt Bábaképző Int.	1897.	6925/4	
Szabadságharcos u. 4.	Weber ház		5745	
Szalézi tér	Szalézi templom	1931-38. Foerk Jenő Brenner János	10012	
Széchenyi u. 2.	Premontrei Gimn., rendház	1896. Rauscher Miksa	6158	csak az eredeti épületrész
Széchenyi u. 4-6.	historizáló lakóház Martineum ház	1930. körül	6157	
Szegedy Györgyné u.13.	eklektikus lakóház		3358	
Szegedy Györgyné u. 15.	eklektikus lakóház		3357	
Szegedy Györgyné u. 17.	eklektikus lakóház		3353	
Szegedy Györgyné u. 19.	eklektikus lakóház		3352	
Szelestey L.u. 32.	eklektikus lakóház		6832	kapu is
Szelestey L.u.53.	eklektikus lakóház		7006	kapu is
Szelestey L.u.65.	eklektikus lakóház		7022	kapu, emléktábla is
Szent I.h.u.100.	Horváth (Széll) kastély (Úri lak)		819	
Szent I.h.u.145.	Szalay kastély		219	
Szent I.h.u.161.	Széll kastély (Úri lak)		207	
Szt István k.u. 37,39, 41.	népies stílusú lakóházak		11417- 16-14	
Szt.István k.u.	harangtorony		11522	emléktábla is
Szt.László kir.u.2.	volt gyalogsági laktanya	1896. Ervin Krieger	5487/18	csak az épületek homlokzata
Szt.László kir.u.9.	Szent László u. ált. iskola	1929. Kertész K. Róbert	5414	
Szt. László kir. u. 23.	eklektikus lakóház		5423	
Szt. László kir. u. 29.	eklektikus lakóház		5428	
Szt.László k.u.39.	eklektikus lakóház		5467	
Szt.Mártonu.51.	szecessziós lakóház		6582	

Széll K.u.1.	Batthyány ház	1908. id.Brenner János	6869	
Széll K.u. 3.	lakóház		6868	
Széll K.u.7.	eklektikus lakóház		6863	kapu is
Széll K.u.9.	eklektikus lakóház		6862/2	kapu is
Széll K.u.10.	historizáló lakóház	1890. Wälder Alajos	6731	
Széll K.u.11.	eklektikus lakóház		6858/1	
Széll K.u. 13.	Wolf ház	1890 körül	6847	
Széll K.u. 15.	eklektikus lakóház		6846	
Széll K.u. 17.	eklektikus lakóház		6844	
Széll Kálmán u. 19	MÁV óvoda	1910-20. között Medgyes Alajos	6841	
Széll Kálmán u.20.	ABN AMRO BANK (volt Nemzeti Bank)	1928-29. Hübner Jenő és Tibor	6716	
Széll K. u. 21.	szecessziós lakóház		6825	
Széll K. u.23.	szecessziós lakóház		6824	
Széll K. u. 25.	Trummer-ház		6823	
Szent István park	régi víztorony	1898. Kolbenheyer Károly	4703/2	épület és a 2 db szivornyacsó Anna háza
Szily J.u.7.	Bíróság	1889., 1903. Wagner Gyula	6010	
Szily J. u. 9.	eklektikus lakóház		6011/1	
Szily J.u. 13.	eklektikus lakóház	1900. évek eleje	6015	
Szily J. u. 15.	eklektikus lakóház		6016	
Szily J.u. 21.	romantikus lakóh. Bodányi Ö. háza		6019/1	emléktábla is
Szily J.u. 26.	eklektikus lakóház		6139/1	
Szily J.u. 32.	eklektikus lakóház Éhen-ház	Hauszmann Alajos	6136	kapuszíne és lépcsőtere is
Szily J.u. 38.	eklektikus lakóház		6133	
Szily J.u. 40.	eklektikus lakóház		6132	udvari ház lépcsőháza is
Szily J. u. 42.	Megyei Illetékhiv.	1890. Hauszmann Alajos	6128	
Szinyei M.P.u.12.	romantikus lakóép.	1890. körül	5610	kovácsoltvas kerítése is
Szinyei M.P.u.14.	lakóház		5577	
Szöllősi st. 3.	romantikus lakóház		8660/2	
Szöllős u. 43.	eklektikus lakóház		11342	
Táncsics M.u. 44.	Szalézi diákotthon és kultúrház	1927. Brenner János	10011/3 10013	
Thököly u. 14.	romantikus ép.		6360	
Thököly u. 19.	eklektikus lakóház		6328	
Thököly u. 42.	eklektikus lakóh.		6480	
Thököly – Külsi-kátor sarok	historizáló lakóház		6505	

/Fő tér 38.)				
Váci M. u. 30/A.	Északi-vízmű és szivattyúház	1898. Kolbenheyer Károly	2759/6	
Vak Bottyán u. 2.	Brenner villa	(1813.) 1880., 1906-8.id.Brenner János	8533	
Vasút u.	export malom	1906-7. Rauscher Miksa és Volkmar Vilmos	7071/2	
Víztorony u. támfalak, lépcsők			4703/1	
Vörösmarty u.15.	szecessziós lakóház	1910. körül	6827	
Vörösmarty u.16.	eklektikus lakóház		6706	
Vörösmarty u.41.	eklektikus lakóház		6927	
Vörösmarty u.52.	historizáló lakóház		6956/1	
Vörösmarty u.58.	historizáló lakóház		6959	
Welther K.u. 1.	lakóház	1923. Szivessi Tibor	6801	
Welther K. u. 6.	historizáló lakóház		6791	
Welther K.u.20.	eklektikus lakóház		7000	
Wesselényi M.u.4.	romantikus lakóház		6735	
Wesselényi u.6.	szecessziós lakóház	1905 körül	6734	
Wesselényi u.13.	historizáló lakóház		6909	
Wesselényi u.15.	szecessziós lakóház		6908	
Wesselényi u.17.	eklektikus lakóház		6907	
Wesselényi u.19.	eklektikus lakóház		6906	
Wesselényi u.21.	eklektikus lakóház		6905	
Wesselényi u.32.	eklektikus lakóház		6923/1	
Zrínyi I.u. 3.	eklektikus lakóház	Brenner János	6376	
Zrínyi I.u.5.	Brenner Tóbiás h.	1905. Brenner János	6375	
Zrínyi I.u.6.	eklektikus lakóház		6383	
Zrínyi I.u.7.	eklektikus lakóház		6374	
Zrínyi I.u.8.	historizáló lakóház		6384	
Zrínyi I.u.10.	Zrínyi iskola		6452	Batthyány emléktábla is
Zrínyi I.u.11.	eklektikus lakóház		6470/1	kapu is
Zrínyi I.u.12.	Rudas iskola		6453	belső emlékmű is
Zrínyi I. u. 14-18.	Kanizsa D. Gimn.	1910.Báthory I.	6463	
Zrínyi I.u. 17.	volt izraelita iskola	1893. Rauscher Miksa	6477	
Zrínyi I.u.19.	lakóház		6478	
Zrínyi I.u.21.	MANSZ-ház lakóház		6483	

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Értékmeghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben eladott ingatlanok közötti különbséget és kiigazításokat végzünk a tényező különbségek kiküszöbölésére. Az értékszámítás során a közelmúltban eladott ingatlanok vételárát, valamint a hirdetési oldalakon található kínálati adatokat vettem figyelembe. A költségalapú számítás vonatkozásában a Hunginvest Mérnöki Iroda által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédletet, míg a hozamszámítás esetén a SZOVA Nonprofit Zrt. díjtáblázatát alkalmaztam.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatotta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2020. október 09. **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 Érték meghatározás

Értékforma	Érték (Ft)	Súly- Százalék (%)	Súlyozott érték (Ft)
Piaci módszer	79.000.000,-	80 %	63.200.000,-
Hozamalapú módszer	66 000 000,-	20 %	13.200.000,-
Költség módszer	93.400.000,-	0 %	0,-
Végső piaci érték:			76.400.000,-

A *6841* helyrajzi számú *9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 19.* szám alatti *1/1* tulajdoni hányadú ingatlan *becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:*

***76 400 000.- Ft, azaz
Hetvenhatmillió-négyszázezer forint.***

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A *6841* helyrajzi számú *9700 Szombathely, Széll Kálmán utca 19. sz. alatti 1/1* tulajdoni hányadú ingatlan **2020. 10. 09.** fordulónapra érvényes tehermentes **nettó forgalmi értékét**

***76 400 000.- Ft, azaz
Hetvenhatmillió-négyszázezer forint-ban***

határozom meg.

Szombathely, 2020. 10. 09.

*Varga Imre
értékbecslő
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.*

MELLÉKLETEK :

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- MEGRENDELÉS
- ALAPRAJZOK
- TÉRKÉP
- FOTÓK