



Németh László Csaba Ev.

„DIOPTRA 2007 Ingatlanközvetítő és Társasházkezelő Iroda”,
H-9709, Szombathely Pf.: 4. www.dioptraingatlan.hu, <https://www.facebook.com/dioptraingatlan>
Tel: +36-20-252-6453, Email: dioptra2007@gmail.com,

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Az ingatlan címe: **Szombathely, Szily János utca 42.**
Helyrajzi száma: **6128**



Készítette:

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

Az értékelés kelte: 2021-04-06

TARTALOMJEGYZÉK

	Fejezet címe	oldal
	ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS	3
	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE	4 - 15
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 szempontok	4
7	Építészeti szempontok	5
8	Használati szempontok	12
9	Infrastruktúra	12
10	Környezeti szempontok	12
11	Alternatív hasznosítás szempontjai	12
12	Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások	12
13	Az ingatlan fekvése	14
14	Az ingatlan műszaki leírása	14
15	A forgalmi érték meghatározása	16
16	Záradék:	19
	FÜGGELÉK	1-18



ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **SZMJV Polgármesteri Hivatal Jogi és Képviselői Osztály, Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.** szám, 56.141-2/2021 számú megbízása alapján elvégeztem a **Szombathely, Szily J. u. 42.** szám alatt lévő és a Szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban **6128** helyrajzi szám alatt feltüntetett, **645 m²** telek területű, **730 m²** alapterületű irodaház megnevezésű ingatlan értékbecslését. (A 2019. szeptember 9.-én kelt értékbecslés aktualizálása)

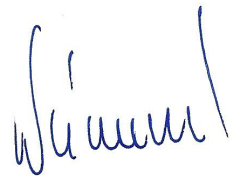
A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítottam, hogy a fenti ingatlan az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően legfeljebb

75.860.000,- Ft

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

Szombathely, 2021-04-06

Németh László Csaba E.v.
Szombathely, Vörösmarty u. 20.
Tel.: 20/2526453
Adószám: 53494588-1-38



Németh László Csaba

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



AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

1. Bevezetés

SZMJV Polgármesteri Hivatal Jogi és Képviselői Osztály megbízott, mint a vonatkozó jogszabályok szerint forgalmi értékbecslés elkészítésére jogosultat, hogy a természetben Szombathely, Szily J. utca 42. szám alatt lévő, 6128 hrsz.-ú irodaház 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 Szily J. és a Petőfi S utca sarkán található, melyben az utóbbi évtizedekben a VIZITERV vállalat és számos az államigazgatás keretében működő szakigazgatási hivatal kapott helyet.

3. Az ingatlan adatai az ingatlan-nyilvántartás (2021.03.22.) 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 hozhat 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) A Szombathely 6128 hrsz.-ú földrészleten a 1920-as években épített (eredetileg lakóháznak épített) irodaház áll, mely jelenleg használaton kívül van.
- b) A telek Ék - i sarkában volt egy garázsépület melyet időközben elbontottak.



- c) A jelenlegi beépítettség mértéke **63,6 %**.
- d) Az épület villannyal, vezetékes hálózati víz és gázszolgáltatással, valamint csatornába kötött szennyvízelvezetéssel rendelkezik.

7. Építészeti szempontok

- a) Az épületnek az építés korának megfelelő külső megjelenése van.
- b) A homlokzatok erősen leromlott állapotúak. (Függelék 37.-45. képek)
- c) Az épület belső elrendezése irodaház funkciónak nem megfelelő.
- d) Az épület teljes külső-belső felújítása, vagy átépítése indokolt.
- e) A **pincében** a 2020-ban is észlelt a korábbi károsításból foltszerűen visszamaradt, jelenleg nem vagy csak kis mértékben aktív, kis kiterjedésű könnyező házigombás falfelületek gombamentesítését el kell végezni. (53-54. kép) A könnyező házigomba feltárandó gombafonalai kiterjedését figyelembe kell venni. A pince korábban mentesített felületei 5 év után sem tartalmaznak aktív gombafonalakat és termőtesteket. Ezen felül az észlelt helyeken kívül a pince egyéb helyiségei nem tartalmaznak könnyező házigombát. Egyes helyiségekben a falazatokon elsősorban a nedves mikroklímának köszönhetően penészes felületek láthatók. (50-52. kép) **A nedvedesést falszigetelési eljárásokkal meg kell szüntetni.** A könnyező házigomba mentesítést égetéssel, furatos átitatással és felületi habosítással kell elvégezni a falfelületek vakolatleverése és fugázása után.
- f) A **földszinti és emeleti** helyiségekben könnyező házigomba károsítása nem észlelhető. A deformált és egy helyen korábbi beázás miatt degradált csaphornyos parkettafelületeket cserélni kell. - A tetőszerkezet felújítása során a szerkezeti elemek cseréjén illetve felújításán kívül vegyszeres megelőző jellegű faanyagvédelmi kivitelezés szükséges.
- g) A **tetőszerkezet** faanyagvédelmi felülvizsgálata alapján összefoglalva a következők állapíthatók meg: - A tetőszerkezet jelenlegi állapota nem kritikus, viszont, mint ahogy azt a FADOKTOR Mérnöki Iroda 2020.11.20-án kelt faanyag védelmi szakvélemény az alábbi táblázatában részletesen is leírja, jelentős mennyiségű gerendát cserélni szükséges a jelenlegi tartószerkezetből. (46-50. kép)

A faszerkezeti elemeken nagymértékű, gyakori, de eltérő intenzitású gomba-, illetve rovarkárosítás fordul elő. A gombakárosításokat a Házi kéreggomba okozta (50. kép), míg a rovarkárosításért elsősorban a Közöséges kopogóbogár és a Házi cincér a felelős.



Az egyes tetőszerkezeti elemek javítási munkái (46-47. kép metszetek)

Jelmagyarázat:

Szf. szarufa
Aszf. alsó-szarufa
Fszf. felső-szarufa
Észf. élszarufa
Fszg. feszítőgerenda
Fp. fogópár
Ffp. felső-fogópár
Dg. dúcgerenda
Kösz. közbenső szelemen
Kösz. középszelemen
Ká. kémény áthidaló
Kö. könyök
Kg. kötőgerenda
Csf. császárfa
Sm. sarokmerevítő
Sg. sárgerenda
Sgf. sárgerenda-felső
Td. tetődeszka
Tt. távtartó
Vv. vízvető
Vsz. vápaszaru
pl. 1. főszaru-állás
pl. 22 mellékszaru-állás
Hc. házi cincér
Hkg. házi kéreggomba
Kpg. közönséges kopogóbogár

Szaru-állás	Oldal	Elemnév	Károsítás	Feladat
1.	Bo.	Dg.	Fp. alatt Hc. rágás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás
			Fp. felett hasadt, felső vége falba beépített	Kibontás, megerősítés



1.-11	Jo.	Sgf.	Degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
11	Bo.	Fg.	Kifutószálasan repedt, Hc. rágas, degradáció 2-3 cm mélyen	Csere
11	Jo.	Fg.	Aktív Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen, a szerkezeti csp. a Fkq.-val szétcsúszott	Csere
11	Jo.	Kösz.	Régi csaprás a könyöknél	Statikai ellenőrzés
11	Jo.	Kö.	Hasadt	Csere
12	Jo.	Fg.	Korhad	Csere
12	Jo.	Aszf.	Felső oldalán aktív Hkg. károsítás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás, védőkezelés
1-2.	Bo.	Fkg.	1. Aszf. csp.-ban Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen, kifutószálasan repedt	Bárdolás, megerősítés
1-2.	Bo.	Sg.	Falba süllyesztett	Kibontás
1-2.	Bo.	Ká.	Degradáció 2-3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
1-2.	Jo.	Td.	Alul 1 m ² -en korhad	Csere
1-2.	Jo.	Td.	Ablak mellett aktív Hkg.	1 m ² csere
1-2.	-	Hm.	Csavarodott, kémény mellett beépített	Kibontás, megerősítés
1.	Bo.	Észf.	Kéménybe beépített	Kibontás
2.	Bo.	Kg.	Falfelfekvésénél aktív Hkg. károsítás, rovarkárosítás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
2.	Bo.	Tt.	Korhad	Csere
2.	Bo.	Dg.	Teljes hosszán aktív Hkg. károsítás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
2.	Bo.	Fp.	Falfelfekvésnél korhad, Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
2.	Bo.	Aszf.	Kösz. csp.-ban szétkorhad, Tasz. közelében korhad, felületén aktív Hkg.	Csere
2.	Jo.	Tt.	Csavarodott, falba beépített	Csere
2.	Jo.	Kösz.	Vascső mellett korhad, Hkg. károsítás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás
2.	Jo.	Kö.	Vascső mellett degradált, hasadt	Csere



21-22	Jo.	Td.	Ablak alatt korhadt, aktív Hkg. károsítás	Csere 1 m ²
22	Jo.	Fg.	Fkg. csp. instabil	Megerősítés
2-3.	Jo.	Fkg.	Hasadt	Megerősítés
3.	Bo.	Sgf.	A Tt. felett hosszoldott, a hosszoldás instabil	Megerősítés
3.	Bo.	Tt.	Nem látszik	Kibontás
3.	Bo.	Dg.	Hasadt	Megerősítés
3.	Bo.	Km.	Kémény mellett aktív Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
3.	Jo.	Km.	Régi csaprések, 2 db 10 x 5x 5 cm, hosszirányban hasadt	Megerősítés, statikai ellenőrzés
3.	Jo.	Szo.	Hosszirányban hasadt	Megerősítés
3.	Jo.	Tt.	Falba beépített	Kibontás
3.	Jo.	Ffp.	Hasadt	Megerősítés
3-31	Jo.	Sgf.	Korhadt, hosszoldott, a hosszoldásnál instabil, csavarodott	Kiváltás
31-33	Bo.	Td.	Beázik, korhadt	4 m ² -en csere
33	Jo.	Aszf.	Alsó 1.5 m szakaszon hasadt, csavarodott	Megerősítés
3-4.	Bo.	Fg.	A Vsz. alatt kérges, degradált, a Fp. csp. szétcsúszott	Csere
3-4.	Jo.	Td.	Kősz. felett végig Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen	Csere
4.	Bo.	Dg.	A Fp. felett hasadt	Megerősítés
4.	Bo.	Fp.	Hasadt, Szo. csp. hasadt	Megerősítés
4.	Bo.	Kg.	Degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
4.	Jo.	Kg.	Tt. csp. szétkorhadt, 50 cm hosszon	Kiváltás
4.	Jo.	Tt.	Felső csp. szétkorhadt	Csere
4.	Jo.	Dg.	Kifutószálasan hasadt	Megerősítés



4-5.	Jo.	Kg.	A 7. Kg. ezen része repedt, kifutószálasan hasadt	Megerősítés
5.	Jo.	Dg., Szo.	Hasadt	Megerősítés
52-53	Jo.	Td.	A Sgf. felett korhadt 1 m ² -en	Csere
6.	Jo.	Kg.	Degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
6.	Jo.	Dg.	Degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
6.	Jo.	Km.	Kifutószálasan hasadt	Megerősítés
6-7.	Jo.	Sgf.	Erősen hasadt	Megerősítés
63, 64	Jo.	Fg.	Kifutószálasan hasadt	Csere
5-7.	Jo.	Km.	Erősen hasadt, kifutószálasan repedt	Csere
7.	Jo.	Kg.	A 7. Szo. és a 5. Szo. között degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
7.	Jo.	Aszf.	Kösz. alatt hasadt, Hkg. károsított, degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
			Kösz. felett Hc. által károsított, degradált 1-2 cm mélyen	Bárdolás
7.	Jo.	Fp.	Aktív Hkg. károsítás, degradáció	Bárdolás, megerősítés
7.-71	Jo.	Td.	1 m ² -en aktív Hkg. károsítás	Csere
71	Jo.	Fg.	Korhadt, kifutószálasan hasadt, aktív Hkg. károsítás	Csere
71	Jo.	Aszf.	Teljes hosszában kifutószálasan hasadt, repedt, Kösz. alatt degradált 2-3 cm mélyen	Csere
71-8.	Jo.	Td.	A Tarsz. mellett aktív Hkg. károsítás kb. 3 m ² -en	Csere
7-8.	Jo.	Sgf.	71-72 között degradáció 1-2 cm mélyen és hasadt a göcsök mellett	Bárdolás, megerősítés
8.	Bo.	Fszf.	Kémény mellett beázik, aktív Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
8.	Jo.	Tt.	Korhadt, falba beépített	Kibontás, csere javasolt
8.	Jo.	Dg.	Fp. alatt hasadt, degradált	Bárdolás, megerősítés
8.	Jo.	Kö.	A Kösz. alatti baloldali kifutószálasan hasadt	Csere



8-9.	Jo.	Td.	Tarsz. mellett 1m x 4 m sávban beázik, Hkg. károsítás	Csere
9.-17.	Bo.	Vsz.	A Csp. beázik, degradáció 2 cm mélyen	Beázás megszüntetése, bárdolás
91	Jo.	Fg.	Sgf. csp. 30 cm hosszon korhadt, degradáció 3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
93	Jo.	Aszf.	Ablak mellett Hc. rágás, károsítás, degradáció 1-2 cm mélyen	Bárdolás
93	Bo.	Szf.	Kémény mellett pallóval megerősítve, korhadt	Csere
94	Bo.	Szf.	Alsó 1 m szakaszon ablak mellett aktív hkg. károsítás, degradáció a felső oldalon kb 2 cm mélységben	Bárdolás, megerősítés
94	Jo.	Fg.	A vége korhadt	Csere
9-10.	Bo.	Td.	Több helyen beázik, korhadt	Csere
9-10.	Jo.	Sgf.	91-92 között a felső oldalon degradáció 2 cm mélyen	Bárdolás
9-10.	Jo.	Kösz.	93-94 között kifutószálasan repedt	Megerősítés
10.	Bo.	Szf.	Alsó 1 m szakaszon beázik, aktív Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen, fentebb is beázik, degradált 2 cm mélyen	Beázások megszüntetése, bárdolás, megerősítés
10.	Bo.	Tt.	Kifutószálasan repedt	Csere
101	Jo.	Fg.	A vége korhadt	Csere
101	Jo.	Szf.	Alsó 20 cm szakaszon aktív Hkg. károsítás, degradáció, alsó 1 m szakaszon Hc. rágás,	20 cm Kiváltás, hosszoldás, többi helyen bárdolás
10-12./B	Jo.	Sgf.	Hasadt	Megerősítés
10-12./B	Jo.	Td.	Több helyen aktív Hkg.	Csere
10-12./B	Jo.	Fkg.	Kifutószálasan repedt	Megerősítés
11.	Bo., Jo.	Mg.	Megerősített	Statikai ellenőrzés
12./A	Bo.	Tt.	Erősen repedt	Csere



12./A	Bo.	Szf.	Hasadt	Megerősítés
12./A	Bo.	Kgf.	Régi Hc. rágás, degradáció 2 cm mélyen	Bárdolás
12./A	Bo.	Kg.	A vége 30 cm hosszon korhadt, csaprás 30 x 5 x ½ km.	Kiváltás, Statikai ellenőrzés
12./B	Jo.	Kgf.	Sgf. csp.-ban beázik, korhadt 30 cm hosszon, csaprás 20 x 5 x ½ km	Kiváltás, statikai ellenőrzés
12./B-13.	Jo.	Sgf.	12. Kg. csp. közelében korhadt 40 cm hosszon	Kiváltás
12.	Bo.	Szf.	Alsó végén aktív Hkg. károsítás 20 cm hosszon, degradáció 3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
12.	Jo.	Kg.	A vége beázik, korhadás 20 cm hosszon	Kiváltás
12-13.	Jo.	Td.	Korhadt	Csere
11-16.	Bo.	Td.	Több helyen aktív Hkg. károsítás	Csere javasolt
12-15.	Bo.	Fszg.	Kifutószálasan repedt, degradált 2 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
12-14.	Jo.			
13-14.	Jo.	Td.	Korhadt	Csere
14.	Jo.	Kg.	Korhadt	Csere
14.	Jo.	Dg.	Korhadt	Csere
14.	Jo.	Fp.	Aktív Hkg. károsítás	Csere
14.	Jo.	Szf.	Vascső mellett kifutószálasan repedt	Csere, vascső leszerelése
14.	Jo.	Szo.	Alsó vége beázik, a gerenda hasadt	Megerősítés, beázás megszüntetése
141	Jo.	Szf.	Kösz. csp. közelében enyhén degradált 2-3 cm mélyen	Bárdolás
142	Jo.	Szf.	Korhadt	Csere
143	Jo.	Szf.	Kösz. felett erősen hasadt	Csere
14-15.	Jo.	Sgf.	143 Fg. alatt aktív Hkg. károsítás 30 cm hosszon, degradált 3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
14-15.	Jo.	Td.	Aktív Hkg. károsítás	Csere
15.	Bo.	Kg.	Degradált 3-5 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés
15.	Bo.	Szo.	Erősen repedt	Megerősítés
15-16.	Bo.	Sgf.	Kifutószálasan repedt	Megerősítés
16.	Bo.	Szf.	Alsó 1 m hosszon beázik, aktív Hkg. károsítás, degradáció 2-3 cm mélyen	Bárdolás, megerősítés



8. Használati szempontok

1. Az épületben az elmúlt évtizedekben a VIZITERV vállalat, és számos az államigazgatás részét képező közhivatalok kaptak helyet.
2. Az épület teljes építészeti felújításra szorul.
3. A pince meglehetősen jó állapotban van, a talajpára elleni szigetelés elvégzése után több féle alternatív hasznosítás lehetséges

9. Infrastruktúra

- a) a szűkebb értelemben vett infrastruktúra víz, villany, vezetékes gázszolgáltatás rendelkezésre áll.
- b) az iroda épület a városközpontban van ezért az övezeti besorolásából is adódóan számos alternatív hasznosítási lehetőséget kínál.

10. Környezeti szempontok

Környezeti ártalmak közül a por és a zaj a közeli közlekedési csomóponton áthaladó viszonylag nagy járműforgalom miatt jelen van, esetleges funkció váltás esetén erre célszerű tekintettel lenni.

11. Alternatív hasznosítás szempontjai

az épület elsősorban üzleti és vendéglátó felhasználásra alkalmas, de a 12. pontban taglalt további hasznosítási módok is szóba jöhetnek.

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 „Vt” településközpont vegyes területen van.

Főbb építésügyi előírások

területfelhasználás	beépítési mód	Maximális építménymagasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Vt	zárt sorú	11	500	-	70 %	20 %

Településközpont vegyes területek. (Vt)

11. §

(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.



OTÉK 16. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,**
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,**
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,**
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,**
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és**
 - f) sport**
- rendeltetést is tartalmazhat.**

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

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

(3) A területen zártosú 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) A Vt, Vt1, Vt2 és Vt3 övezet területén új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségek padlószint magassága - kiszolgáló út mentén fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 m legyen.

(6a) Vt1-Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építménymagasságot 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



13. Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlan Szombathely belvárosában a Szily J. utca és a Petőfi S. utcák kereszteződésében található. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése kiváló.

14. Az ingatlan műszaki leírása

- | | |
|------------------------------|---|
| a.) Kora: | az épület az 1920-as években épült |
| b.) Az irodaház alapterülete | 730 m ² , mely magban foglalja az udvarban lévő raktár épületet is |
| c.) Telek nagysága: | 645 m ² |
| d.) Beépítés módja: | zárt sorú |
| e.) Szintek száma: | pince + földszint + emelet + padlástér |

Főbb szerkezetek /kialakítás, anyag, .../

- | | |
|--------------------------------|---|
| a.) Alapozás: | tömör téglalapozás |
| b.) Teherhordó szerkezet | 50, 60, 70 cm égetett agyag falazó elemek |
| c.) Válaszfalak: | tégla és szerelt (gipszkarton szerkezetek) |
| d.) Födémek: | pince födém téglalapozás, zárófödém acélgerendák között poroszüveg boltozat |
| e.) Tetőszerkezet: | állószerű fa, |
| f.) Héjfalás: | hornyolt cserép |
| g.) Homlokzat | dörzsölt vakolat, |
| h.) Burkolatok felületképzések | padlószőnyeg, PVC, járólappal, csempe |
| i.) Nyílászáró szerkezetek | hagyományos gerébtokos nyílászárók |
| j.) Épületvillamosság | teljes felújítása, ill. újraépítése szükséges |
| k.) Vízcsatorna hálózat | teljes felújítása, ill. újraépítése szükséges |
| l.) Fűtés | teljes felújítása, ill. újraépítése szükséges |
| m.) Gázhálózat | teljes felújítása, ill. újraépítése szükséges |



Helyiséglista

			Főépület		
	Helyiség	Nettó alapterület (m2)	burkolat	Korrekción	A forgalmi érték megállapításnál figyelembe vett terület (m2)
Pince					
1	folyosó	11,8	beton	0,3	3,5
2	folyosó	5,5	beton	0,3	1,7
3	pince	22,8	beton	0,3	6,8
4	pince	32,6	beton	0,3	9,8
5	Pince	8,7	beton	0,3	2,6
6	pince	12,6	beton	0,3	3,8
7	pince	21,6	beton	0,3	6,5
8	pince	11,9	beton	0,3	3,6
9	Pince	24,2	beton	0,3	7,3
10	pince	21,3	beton	0,3	6,4
11	pince	14,4	beton	0,3	4,3
		187,4			56,2
Földszint					
1	bejárati folyosó	12	beton	1	12
2	lépcsőház	23	beton	1	23
3	közlekedő	7,9	beton	1	7,9
4	közlekedő	12,6	beton	1	12,6
5	iroda	12,4	beton	1	12,4
6	iroda	22,2	beton	1	22,2
7.	iroda	59,8	beton	1	59,8
8	iroda	15,5	beton	1	15,5
9	iroda	9,0	beton	1	9,0
10	közlekedő	4,8	beton	1	4,8
11	teakonyha	4,8	beton	1	4,8
12	WC	1,3	beton	1	1,3
13	előtér	1,4	beton	1	1,4
14	WC	2,27	beton	1	2,27
15	takarítószer	0,96	beton	1	0,96
16	előtér	7,5	beton	1	7,5
17	teakonyha	2,75	beton	1	2,75
18	mosdó	1,6	beton	1	1,6
19	WC	1,35	beton	1	1,35
20	iroda	18,3	beton	1	18,3
21	iroda	16,44	beton	1	16,44
22	iroda	8,1	beton	1	8,1
23	iroda	11,34	beton	1	11,34
		257,32		1	257,3
Emelet					
1	iroda	22,35	parketta	1	22,35
2	raktár	3,63	PVC	1	3,63



3	WC	1,5	kerámia	1	1,5
4	előtér	21,0	PVC	1	21,0
5	iroda	22,1	parketta	1	22,1
6	iroda	15,0	parketta	1	15,0
7	iroda	22,0	parketta	1	22,0
8	iroda	11,0	parketta	1	11,0
9	iroda	11,0	parketta	1	11,0
10	iroda	13,4	parketta	1	13,4
11	iroda	11,4	parketta	1	11,4
12	iroda	20,0	parketta	1	20,0
13	iroda	21,05	parketta	1	21,05
14	iroda	14,9	parketta	1	14,9
15	iroda	22,4	parketta	1	22,4
16	WC	1	kerámia	1	1
17	folyosó	8,7	parketta	1	8,7
18	közlekedő	8,6	PvVC	1	8,6
		250,98		1	251,0

udvari épület					
1	előtér	2,8	MM lap	0,5	1,4
2	raktár	1,8	parketta	0,5	0,9
3	raktár	22	parketta	0,5	11
4	raktár	7,5	parketta	0,5	3,75
		34,1			17,05
	Összesen	729,8			581,6

15. A forgalmi érték meghatározása

Piaci összehasonlító számítás						
Ingtatlan	hasznos alapterület (m2)	Érték (M Ft)	Fajlagos érték (Ft/m2)		Átlag fajlagos érték (Ft/m2)	
Szombathely	50	9,5	190000			
Szombathely	20	3,5	175000			
Szombathely	76	13,0	171053			
Szombathely	40	7,5	187500			
Szombathely	235	39	165957			
A vizsgált ingatlan	582				177902	
	A kínálati ár korrekciója			0,9	160112	93 116 228 Ft



Telek piaci összehasonlító értékbecslés

Ingyatlan	telekterület (m ²)	Közművestettség	Ár (MFt)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Szombathely	800	Ö	29,0	36250
Szombathely	730	Ö	26,0	35616
Szombathely	800	Ö	28,0	35000
Szombathely	600	Ö	22,0	36667
Szombathely	540	Ö	20,0	37037
Szombathely	1120	Ö	39,0	44168
Átlag				37456
Korrekciós szorzó*			0,9	33711
Vizsgált ingatlan	645		21 743 378 Ft	

* A kínálási ár korigálása
(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,**
- **építőmesteri 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 (iroda és intézményi épületek)

	A vizsgált ingatlan területe (m2)	Nettó pótlási ár Ft/m2 (2020.-as)		Nettó pótlási érték 2020. évi áron*	Az épület korára (év)	Az avulás mértéke (Ft)	Nettó pótlási érték
szerkezet + szakipar		300000					
Víz-csatorna		22500					
Spinkler (vizes)		0					
Központi fűtés		32000					
Szellőzés		40000					
Felvonó telepítés		0					
Épület villamosság, tűzjelző rendszer		63000					
	582	457500	457500	266068275	82	218175986	47 892 290 Ft
							47 892 290 Ft

*ÉTK 2020. évi Értékbecslési segédlet árai alapján

Értéknövelő tényezők		Értékcsökkentő tényezők	
Tényező	(+%)	Tényező	(-%)
településen belüli elhelyezkedés	0,100	Az épület funkcionálisan avult, nem akadály mentes (irodaház)	0,040
Övezeti besorolásból adódó alternatív hasznosítási lehetőség	0,100	Teljes külső belső építészeti felújítás szükséges	0,200
saját területen parkolóhelyek kialakíthatók	0,100	A teljes épületgépészeti rendszer felújítása szükséges	0,152
A pince a nedvesedés megszüntetése után, számtalan hasznosítási lehetőséget kínál.	0,050	Az épület helyi védelem alatt áll, ami a felújítás során speciális műszaki megoldások alkalmazását teheti szükségessé	0,030
		A pincében nedvesedést falszigetelési eljárásokkal meg kell szüntetni. (51-52. kép)	0,020
		A könnyező házigomba mentesítést égetéssel, furatos átitatással és felületi habosítással kell elvégezni a falfelületek vakolatleverése és fűgázása után. (53-54. kép)	0,015
		A tetőszerkezeten jelentős mennyiségű gerendát cserélni szükséges a jelenlegi tartószerkezetből. (46-50. kép)	0,030
	0,35		0,49

Korrekción (Ft)

30744492

42726060



A forgalmi érték levezetése	
Nettó pótlási érték	47 892 290 Ft
27% ÁFA	12 930 918 Ft
Telek ár	21 743 378 Ft
Bruttó érték	82 566 585 Ft
Piaci összehasonlítás	93 116 228 Ft
Átlag	87 841 406 Ft
Értéknövelő (+%)	30 744 492 Ft
Értékcsökkentő (-%)	- 42 726 060 Ft
	75 859 839 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, 2021-04-06

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



FÜGGELÉK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24664/2021

2021.03.22

Szektor : 53

SZOMBATHELY

Belterület 6128 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Szily János utca 42.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	------------------	-----------------------------------

Kivett irodaház	0	645	0.00		
-----------------	---	-----	------	--	--

2.

Védett terület

3. bejegyző határozat: 40306/2001.06.11

Helyi védelem alatt álló épület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41227/1993/1992.10.09

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzesszám: 15733658

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58022/2/1997.09.26

Önálló szöveges bejegyzés új felmérés során az ingatlan területe megváltozott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37779/2014.04.01

Vezetékgjog

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzesszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

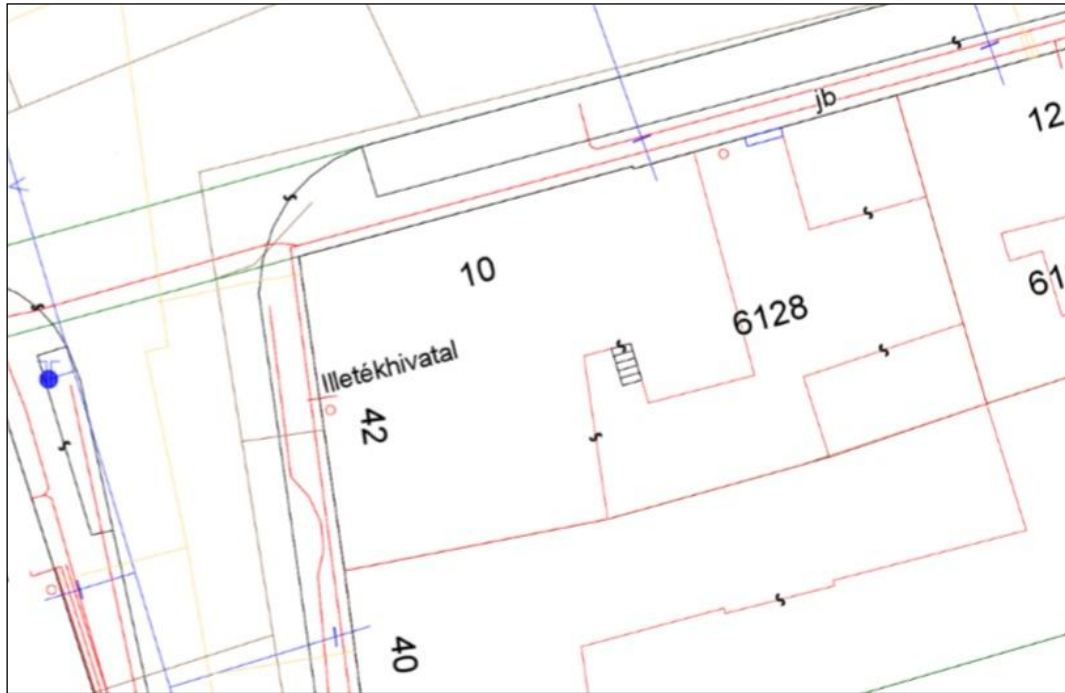
Nem hiteles tulajdoni lap

1. Tulajdoni lap

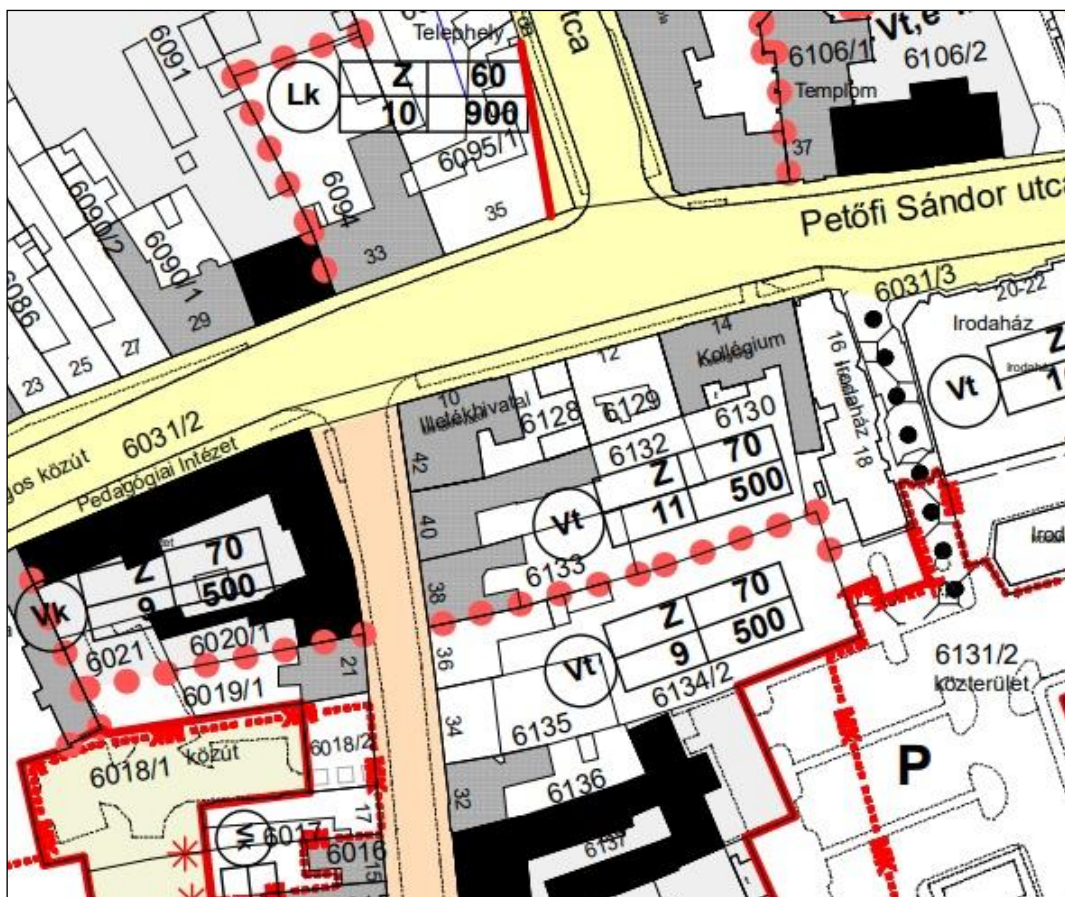


2. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése



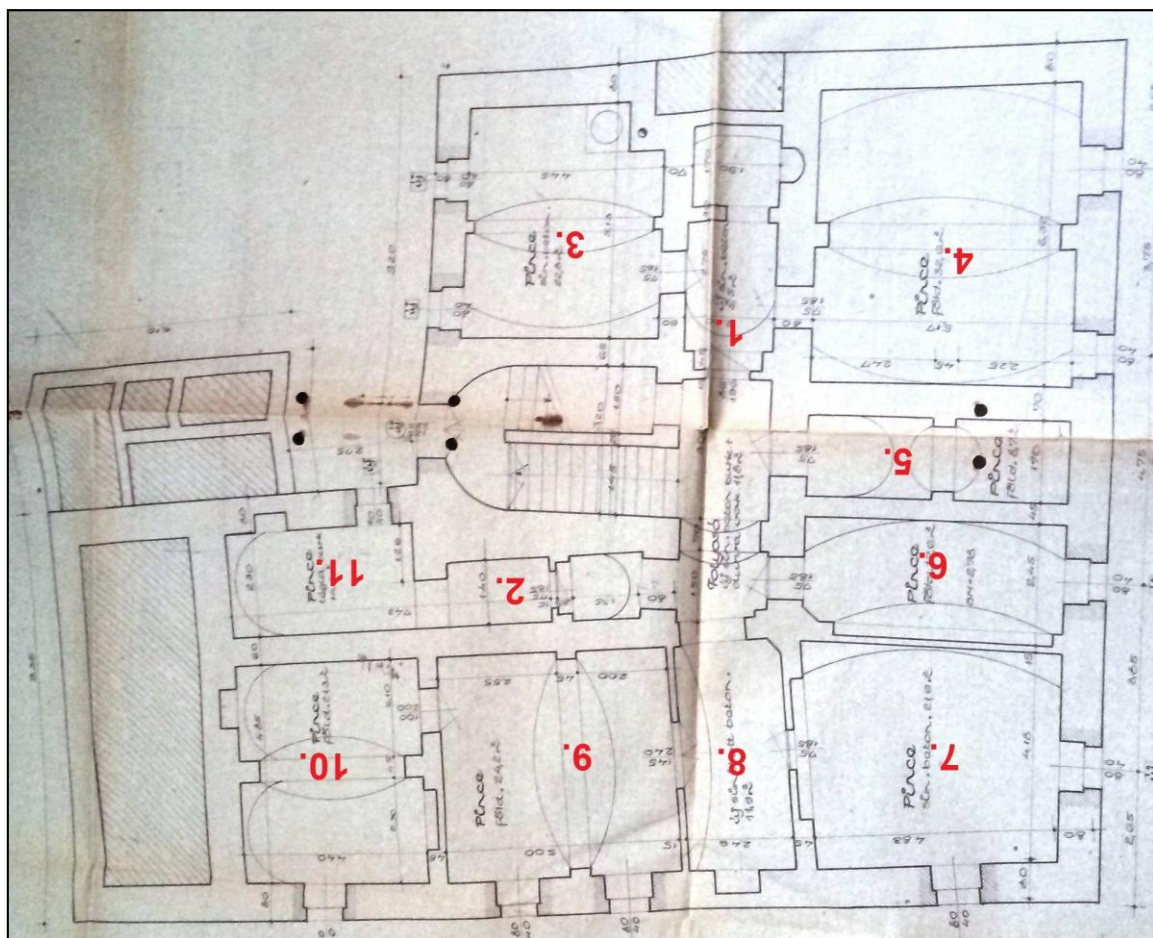


3. Alaptérkép, közművek



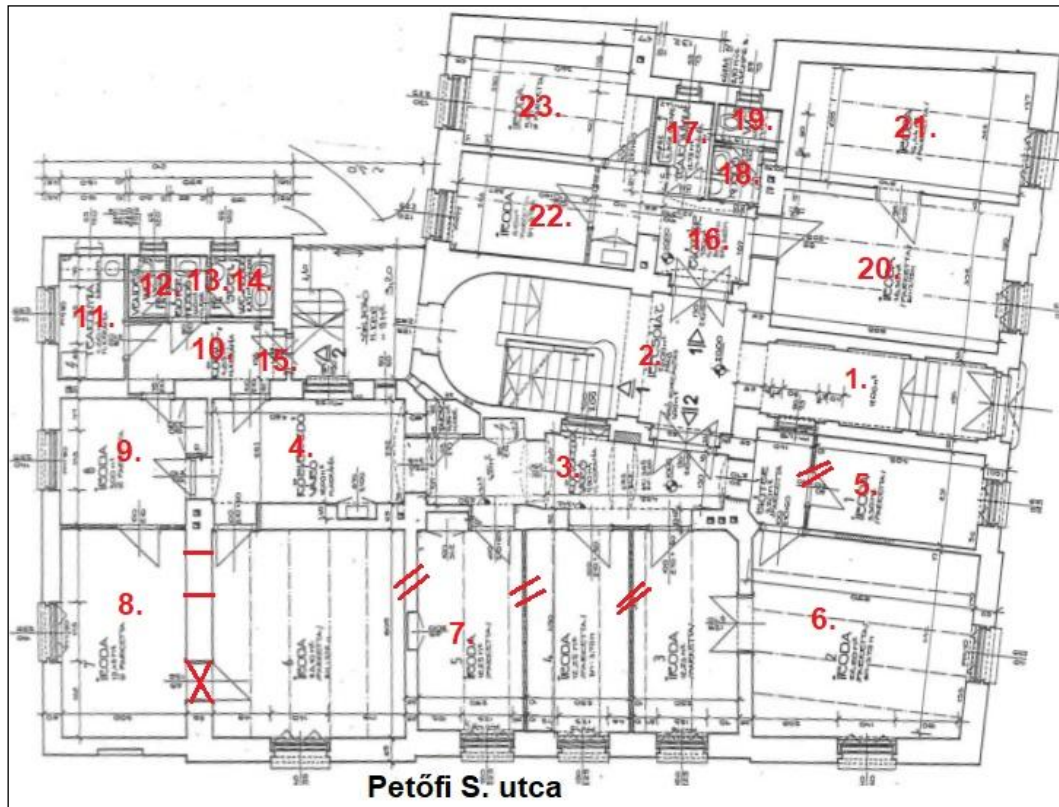
4. Szabályozási terv kivonat



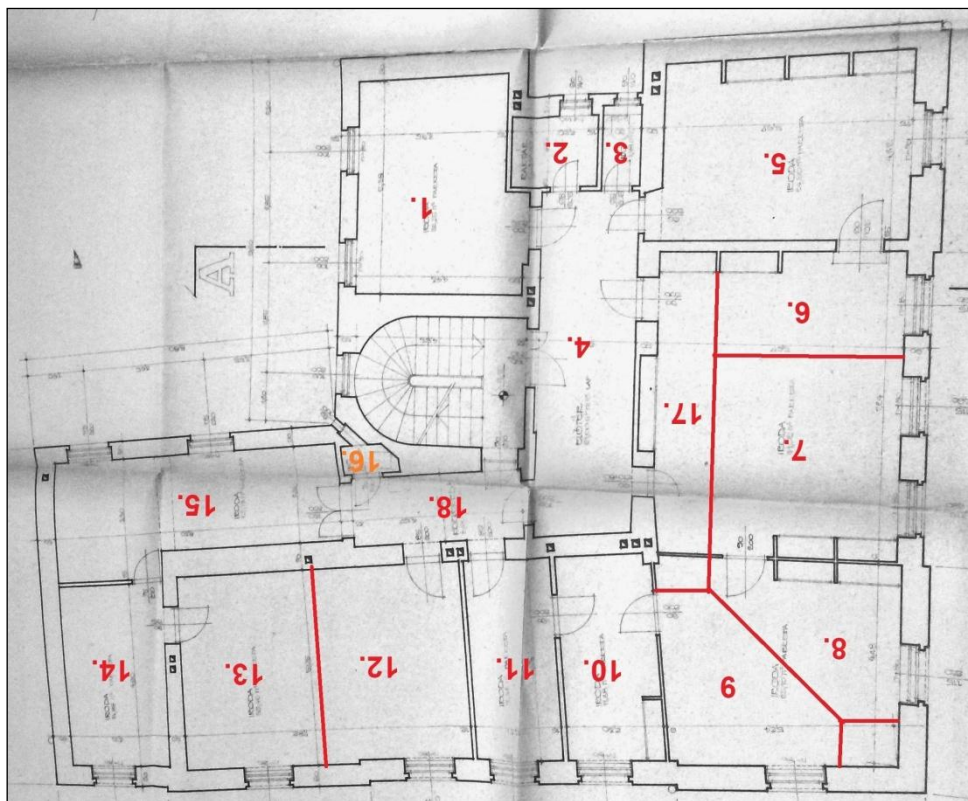


5. pince alaprajz



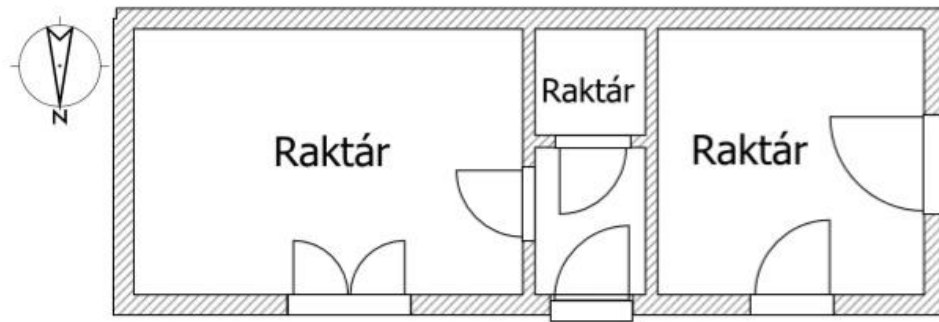


6. Földszint alaprajz



7. emelet alaprajz





8. Melléképület

FÉNYKÉPEK

PINCE



1. kép



2. kép



3. kép



4. kép





5. kép



6. kép



7. kép



8. kép

FÖLDSZÍNT



9. kép



10. kép





11. kép



12. kép



13. kép



14. kép



15. kép



16. kép





17. kép



18. kép

EMELET



19. kép



20. kép



21. kép



22. kép





23. kép



24. kép



25. kép



26. kép



27. kép



28. kép



PADLÁSTÉR



29. kép



30. kép



31. kép



32. kép



33. kép



34. kép



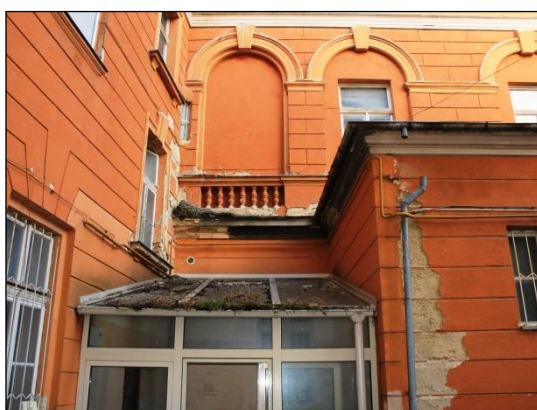
HOMLOKZAT, MELLÉKÉPÜLET, UDVAR



35. kép



36. kép



37. kép



38. kép



39. kép



40. kép

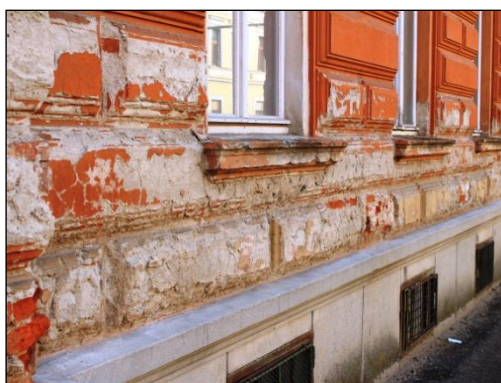




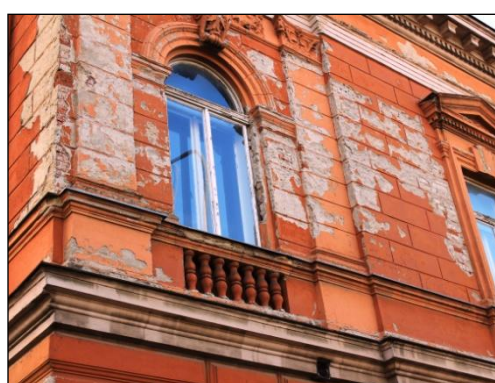
41. kép



42. kép



43. kép

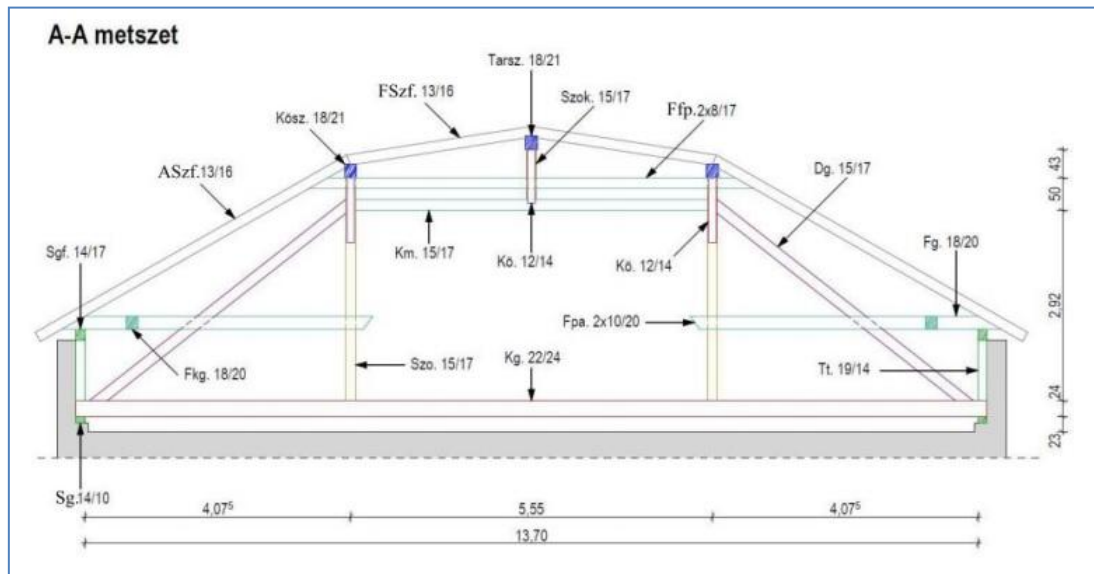


44. kép

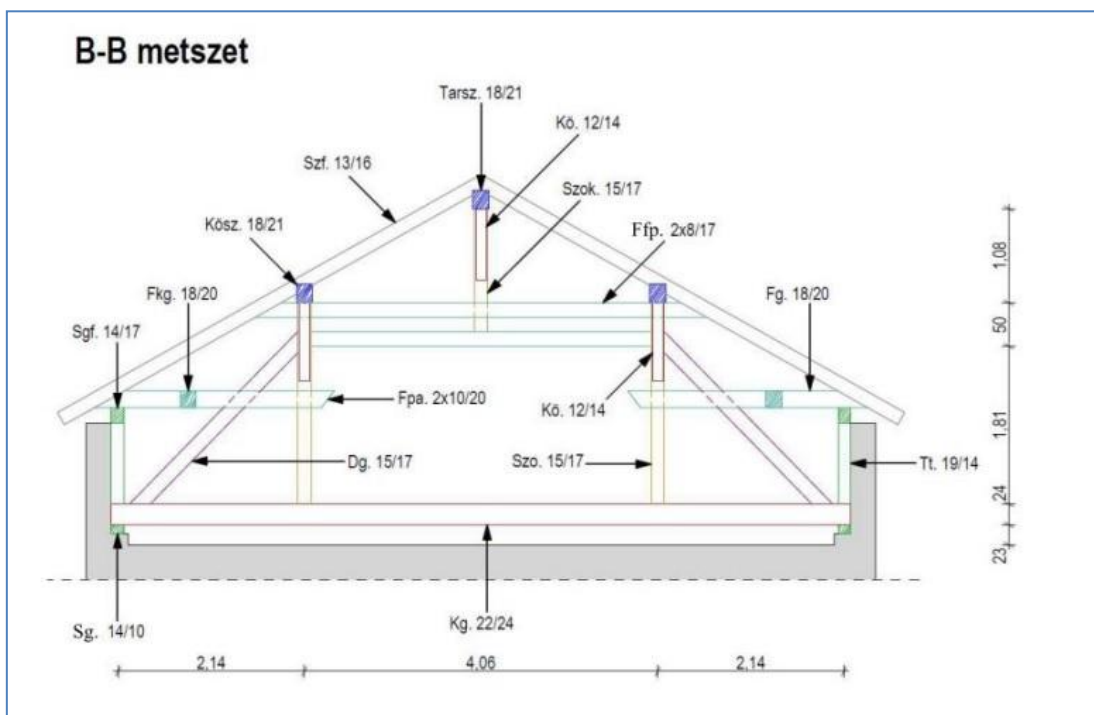


45. kép





46. kép



47. kép





Beázás miatt teljesen szétkorhadt szerkezeti csomópont

48. kép



Komplex károsítás fogópárokon, fiókkötő-gerendán

49. kép





Tartósan beázó tetőszerkezet, aktív házi kéreggomba károsítások

50. kép



Pince falazat penészfoltokkal

51. kép





Pince falazat penészfoltokkal

52. kép



Pincegomba folt falazaton

53. kép





Könnyező házigombás gerendadarab a pince oldalhelyiségében

54. kép



Ép pince részlet

55. kép

