

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS – 2023



9700 Szombathely, Király u 4. 13
6532/A/38 helyrajzi számú pince ingatlanról

Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Király u. 4. 13. szám alatt** elhelyezkedő, **6532/A/38 helyrajzi számú** pince ingatlan piaci forgalmi értékét kerekén

570.000,- Ft-ban,

azaz ötszáz hetvenezer forintban

javaslom elfogadni.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	565 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (direkt tőkésítés)		0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

570 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.


Az ingatlan forgalomképessége:

- “A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető: -
- “B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető: 90%
- “C” a forgalmi érték 70%-a alatt értékesíthető: -
- “D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

Szombathely, 2023. 06. 05.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004


Szunyog András
E-VK/8.
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.180-3/2023 ügyszámon megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Király u. 4. 13. szám alatt** elhelyezkedő, **6532/A/38 helyrajzi számú** pince ingatlan piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.06.02.-én** tartottuk.

Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2017 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Költség alapú módszer

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Kiindulási adatok és információk

Az értékelés megkezdése előtt kézhez kaptam az előzőekben felsorolt dokumentumokat. A helyszíni szemle során jegyzeteket, fotófelvételeket készítettem.

Az ingatlan adatai

Az ingatlan helye: **9700 Szombathely, Király u. 4. 13.**

Helyrajzi szám: **6532/A/38 helyrajzi számú**

Az ingatlan tulajdonosa: tulajdoni lap szerint

Az ingatlan területe: 48 nm

Az ingatlan helyszíni adatai

Az ingatlan gazdasági környezete:

Szombathely megyei jogú város a megye kulturális, gazdasági és sportcentruma. Jelentős történelmi múlttal rendelkező római kori város, mely szerkezetében a ma is tükröződik.

Az ingatlan ismertetése

Az értékelt pince ingatlan Szombathely belterületén, a Király utcában helyezkedik el.



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37526/2023

2023.06.01

SZOMBATHELY

Belterület **6532/A/38 helyrajzi szám**

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Király utca 4. ajtó:13.

I R É S Z**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	48	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999969/1996.01.11

2. bejegyző határozat: 33256/1995.02.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 33256/1995.02.22

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: Az ingatlan Szombathely központjában a Király utcában helyezkedik el. Az épület a Király utcából és a Savaria térről is megközelíthető. A városrész tömegközlekedéssel jól megközelíthető. Infrastrukturális ellátottsága jó.

Felépítmények ismertetése: Az ingatlan a múlt század ötvenes éveinek közepén épült, pince-földszint-három emelet beépítetlen padlástér szintekkel. Az épületföldszintjén jellemzően üzlethelyiségek, az emeleteken lakások találhatók. Az épület hagyományos építési móddal épült, téglafalazattal, vb. gerendás födémekkel, magastetővel, cserépfedéssel. Az eltelt idő alatt jelentősebb felújítás nem történt.

Az értékelt helyiség csoport az épület pinceszintjén található. A lépcsőházból indulva lépcsőn, majd a közös használatú folyosón közelíthető meg. A légó helyiségek közepes-nyugtalan állapotúak, a vakolat helyenként omlik, a falazat szigetelés hiányában erősen nedves, vizes. A nyílászárók rozsdásak, rossz állapotúak. A villamos hálózat nem működik.

Összességében elmondható, hogy a helyiség csoport elhanyagolt állapotú, felújítandó. Épületen belüli megközelítése körülményes. Egyéb funkció kialakítása, közterületi kapcsolat hiányában nem lehetséges.

Piaci összehasonlító módszer

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Alapadatok						
Adat forrása						
Adat típusa						
Irányítószám	9700	9700	9700	9700	9700	9700
Település	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Cím	Király u 4 13	Szelestey L u 18.	Szelestey L u 57	Király u 5	Széchenyi u	Mártírok tere 2
Hrsz		légó pince	légó pince	légó pince	légó pince	légó pince
Telekterület (m2)						
Alapterület (m2)	48	137	125	104	129	191
Ár (Ft)		1 500 000 Ft	800 000 Ft	800 000 Ft	1 200 000 Ft	980 000 Ft
Kockázati korrekciók						
Árváltozás korrekció		125%	125%	125%	125%	125%
Fajlagos érték (Ft/m2)		13 686 Ft	8 000 Ft	9 615 Ft	11 628 Ft	6 414 Ft
Korrekciók						
Környezeti szempont: földrajzi elhelyezkedés, településen belüli elhelyezkedés, övezet, panoráma, szomszédos létesítmények, szennyező források, stb	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Telekterület	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alapterület	15%	15%	15%	15%	15%	20%
Használati szempont: építési mód, építés éve, felújítás éve, káresemény, üzemeltetés módja, rendeltetésszerű használat, stb	0%	0%	0%	0%	-5%	0%
Műszaki szempont: fűtésrendszer, kivitelezési mód, károsodások, szerkezeti megoldások, burkolatok minősége, épületgépészet, felszereltség, stb	5%	5%	10%	10%	0%	5%
Építészeti szempont: komfortfokozat, felépítmény célja, helyiségek száma és elrendezése, stb	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastrukturális szempont: közművesítettség, közlekedés, megközelíthetőség, ellátottság alap és középszintű intézmények kapcsán, stb		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi szempont: tulajdonviszonyok, terhek, OTÉK és helyi építési szabályzati előírások		0%				
Korrekciók összesen	20%	20%	25%	25%	10%	25%
30%-ot meghaladó korrekció indoklása						
Korrigált fajlagos érték	11 770 Ft	16 423 Ft	9 600 Ft	12 019 Ft	12 791 Ft	8 017 Ft
Érték / Kerekített érték (Ft)		564 963 Ft			565 000 Ft	

Megjegyzés

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

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

Szombathely, 2023. 06. 05.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.: 17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara: 18-10245



