

BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS

A

SZOMBATHELY, HOLLÁN E. 7. FSZ. 4. ALATTI

„MŰHELY”

HELYISÉGRŐL

SZOVA ZRT. – Műszaki Osztály
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
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

Az ingatlan megnevezése: **műhely**

Település (város, kerület): **Szombathely**

Utca, házszám: **Hollán E. u. 7. fsz. 4.**

Irányítószám: **9700**

Hrsz.: **5905/A/13**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: *Szombathely Megyei Jogú Város
Önkormányzata*

Tulajdoni hányad: *1/1*

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: *forgalomképes*

Értékelt érdekelttség: *tulajdonjog*

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: *m²*

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: *25 m²*

Közmű-ellátottság: *összközmű*

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: *Bérleti díj meghatározás*

Értékelés alkalmazott módszere: *Hozam alapú megközelítés*

Értékelés fordulónapja: *2013.11. 06.*

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Cím:	Bérleti díj: Ft+ÁFA/hó/m ²
műhely	
Hollán E. u. 7. fsz. 4.	1 000

Jelen vagyonértékelésben 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 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, 2013. 11. 06.

Készítette: _____

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

SZOVA ZRT.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Jegyzője (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 9700 Szombathely, Hollán E. u. 7. fsz. 4. alatti helyiségre vonatkozóan a bérleti díj megállapítására.

Az ingatlanértékelés célja bérleti díj megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

2.2 A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. A jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amelyet az üzemeltetés során felmerült kiadásokkal csökkentettünk. Az ingatlan értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelen értékének összessége. Az értékelési gyakorlatban a számítás két főmódszer alapján történik: a közvetlen tőkésítés valamint a diszkontált Cash-Flow számítás. Az előbbi esetben a számítás alapja egy év tiszta jövedelmén alapuló hozamszámítás feltételezve, hogy a vagyontárgy végtelen időn át képes a jövedelmet megtermelni. A hozamszámításon alapuló ingatlan érték meghatározás sarkalatos pontja a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása. Esetünkben a Földhitel-és Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2013. 11. 06.

Felhasznált dokumentumok:

- megrendelő

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Hollán E. u. 7. fsz. 4.

Az ingatlan Szombathely belvárosában a Hollán E. u. nyugati oldalán helyezkedik el. Az épület megfelelő állapotú, karbantartott. Az érintett helyiség földszinti elhelyezkedésű a kapuszínen át az udvarról közelíthető meg. Burkolatok kerámia lap, fűtése gázkonvektor. Karbantartott átlagos állapotú helyiségcsoport.

Elhelyezkedését tekintve közepes fekvésű, gyalogosan és gépkocsival is megközelíthető. A gépkocsik számára az épület emellett fizető parkoló áll rendelkezésre. A helyi autóbusz megálló is percek alatt elérhető.

Üzleti szempontból közepes elhelyezkedésű.





4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Bérleti díj meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban bérbe adott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben bérbe adott ingatlanok közötti különbséget és kiigazításokat végzünk a különbségek kiküszöbölésére.

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 2013. november 06, **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 Bérleti díj meghatározás

Cím	Alapterület m ²	Korábbi bérleti díj Ft/m ² + ÁFA	Megállapított bérleti díj Ft/m ² + ÁFA
műhely Hollán E. u. 7. fsz. 4.	25	1100	1000

Szombathely, 2013. 11. 06.

Varga Imre
értékbecslő
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító
és Városgazdálkodási Zrt.