

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



**a 9700 Szombathely, Fő tér 43. 1. emelet 2. szám alatti
6495/A/2 hrsz-ú ingatlanról**

Készült: 2 eredeti példányban.

Készítette: Apport Vagyonértékelő Kft / Marton András Ingatlan – értékbecslő
Kovács Tamás Ingatlan – értékbecslő

Kelt: Szombathely, 2020. augusztus 11.

Tartalomjegyzék

Előlap

Tartalomjegyzék

Nyilatkozat

Értékelési bizonyítvány

I	Előzmények	5
I/1	Megbízás.....	5
I/2	A szakvélemény tartalma	5
I/3	Helyszíni szemle.....	5
II.	Az értékbecslés módszere	5
II/1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	6
II/2	Hozamszámításon alapuló módszer.....	9
II/3	Költségalapú módszer	9
III	Ingyatlan értékbecslése	10
IV	Értékelés	15
V	Összefoglaló javaslat.....	21
VI.	Megjegyzés.....	22

Mellékletek

- tulajdoni lap
- földrajzi térképek
- alaprajzi vázlat
- fotómelléklet

Nyilatkozat

Kijelentjuk, hogy az értékelés készítőjének semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, érdekeltségi kapcsolatban nincs a megbízóval, pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz. a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásra vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült.

Ezen értékelési szakvélemény nem publikálható, csak a Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Apport Vagyoneertekelo Kft.

9700 Szombathely
Dr. Paval Agoston setany 2. IV. em. 9.
Adoszám: 13746427-2-18

Kovacs Tamás
Ugyvezeto

Értékelési Bizonyítvány

A vonatkozó okmányok, és a piaci viszonyok tanulmányozása után a jelen értékelés tárgyát képező 9700 Szombathely, Fő tér 43. 1. emelet 2. szám alatti 6495/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét a helyszíni szemle időpontja /2020. augusztus 7./ szerinti állapotnak megfelelően

12.400.000,- Ft-ban

azaz Tizenkettőmillió-négyszázezer forintban javasoljuk elfogadni.

Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

A megállapított értéket három hónapig tartjuk érvényesnek.

Szombathely, 2020. augusztus 11.

KOVÁCS TAMÁS
INGATLANVAGYONÉRTÉKELŐ
OKJ 543439 02 - Oki.sz.: 200575

Apport Vagyoneertekelo Kft.
9700 Szombathely
Dr. Pável Ágoston sétány 2. IV. em. 9.
Adószám: 13746427-2-18

Marton András
Ingatlan - értékbcselő

Kovács Tamás
Ügyvezető

I. Előzmények

I/1. Megbízás

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) megbízta az APPORT Vagyoneertekelo Kft - t (9700 Szombathely, Dr. Pável Ágoston sétány 2. 4. emelet 9.), hogy a 9700 Szombathely, Fő tér 43. 1. emelet 2. szám alatti 6495/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét határozza meg.

I/2. A szakvélemény tartalma

A szakvéleményt megrendelőnk igényének megfelelően helyszíni szemle és adatfelvétel után alapján az alábbi tartalommal készítettük el:

- Az ingatlan azonosító adatai. (cím, helyrajzi szám, stb.)
- Telekkönyvi kivonat.
- Az ingatlan méreteire vonatkozó adatok (albetét alapterülete).
- Közműellátottság helyzete.
- Fotó felvételek.
- A szemrevételezéssel felismerhető hibák rövid ismertetése.

I/3. Helyszíni szemle

Az érték megállapításához 2020. augusztus 7. napján helyszíni szemlét tartottunk. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzésével, fotófelvételek készítésével.

A helyszíni szemle során feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

II. Értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII.11.) PM. rendelet (A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről) előírásainak megfelelően készült.

Jelen értébecslés célja a piaci forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), azaz az európai értékelői egyesülés szerint: a piaci ár 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 hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

A piaci érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A piaci érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

II/1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában ismert kínálati adatok 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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.
3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - károsodások,
 - kivitelezési hibák,
 - alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága,
 - alapozás módja,
 - fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
 - közbenső és zárófödémek megoldásai,
 - tetőszerkezet kialakítása,
 - határoló szerkezetek és nyílászárók,
 - burkolatok minősége, értéke,
 - szakipari munkák,
 - épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
 - épülettartozékok.
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - felépítmény célja,
 - helyiségek száma,
 - belső elrendezés,
 - komfortfokozat,
 - helyi védettség,
 - egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
 - osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények.

II/2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke anynyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

II/3. Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási 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.

Az egyes fő lépéseknél az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereztésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

III. Ingatlan értékbecslése

Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdonos:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad
Az ingatlan címe:	9700 Szombathely, Fő tér 43. 1. emelet 2.
Helyrajzi szám:	6495/A/2
Besorolás:	belterület
Megnevezés:	lakás
Albetét területe:	28 m ²
Széljegy:	-
Bejegyzés:	Társasház. Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

Az ingatlan jogi értékelése:

Az értékelés a 2020.08.05. napon kiadott tulajdoni lap alapján készült. Az ingatlan természetbeni elhelyezkedése megegyezik a tulajdoni lap adataival, az ingatlan beazonosítható volt. Az ingatlan jogi helyzete rendezettnek tekinthető.

A település rövid bemutatása:

Szombathely római elődjét Claudius császár alapította Kr. u. 43 körül Colonia Claudia Savariensium (Savariaiak claudiusi kolóniája) néven.

Nyugat-Pannónia 900-ban került a honfoglaló magyarság birtokába, ez azonban nem jelentette a terület azonnali benépesítését. Az ókori Savaria környéke fél évszázadig még lakatlan gyepűzónaként védte a fiatal magyar fejedelemség nyugati határait. Sabaria nevéét már csak Gizella hozományaként tüntetik fel a források. A több ezer éves Borostyánkő úton egy időre elcsitult a forgalom.

Szombathely azok közé a települések közé tartozik, amelyeknek több nevük is volt a középkorban. Az ókortól a Karoling-koron keresztül a Sabaria név folyamatosan fennmaradt, az egyházi latinságban mind a mai napig ez az alak van használatban. A Szombat-hely elnevezés és a Steinamanger név a középkor óta ismeretes. Így ez az egyetlen olyan város az országban, amelynek három egymástól teljesen független névváltozata van tulajdonképpen ma is használatban.

A modern város fejlődésének első zászlóvivője a vasút volt. 1865-ben kiépült a Sopron - Szombathely - Nagykanizsa vonal, és a szombathelyi állomásra hamarosan befutott az első fellobogózott szerelvény. Ettől kezdve a város amerikai gyorsasággal kezdett fejlődni - írják a régi krónikák. 1872-ben átadták a Szombathely - Szentgotthárd - Gyanafalva vonalat is, és Szombathely alig egy évtized alatt vasúti csomópont lett. A 20. század elején már 9 irányba futnak innen a vonatok, naponta 84 szerelvény érkezik és indul tovább a szombathelyi állomásról.

1945. március 4. vasárnap. A város krónikájának talán legszomorúbb napja. Az angol bombázók négy hullámban támadták a vasútállomást, a repülőteret, de végigbombázták az egész várost.

Körülbelül 300 ember vesztette aznap életét, a város épületeinek 70%-a szenvedett károkat, 312 ház megsemmisült, 1200 lakhatatlanná vált. A háború végére már csak minden

ötödik szombathelyi családnak maradt lakása, a légitámadások után megmaradt javakat a szovjet hadsereg vette magához.

A '60-as és '70-es években csendes építkezés zajlott Szombathelyen: a várost övező területeken monumentális lakótelepek és nagy közösségi intézmények épültek, a tömegközlekedés korszerűsítésével felszámolták a villamost, a közhangulat javítása érdekében pedig grandiózus fesztiválokat (pl. Savaria Karnevál) és nagyszabású sportrendezvényeket (pl. Savaria táncverseny) szerveztek. A város lakossága a háború utánihoz képest megduplázódott, és Szombathely a 20. század végére újra a térség legnagyobb kereskedelmi és kulturális központja lett.

Az élet minősége ma Szombathelyen az országos átlagnál jobbnak mondható. Ez összefügg a város polgári hagyományaival, az iskolázottság és a szakképzettség magas fokával, a XX. század utolsó évtizedeiben kialakult gyors iparosodással, a szolgáltatási és idegenforgalmi szféra megélénkülésével. A várost jelenleg kb 77 ezren lakják.

A vasi megyeszékhely Győr mellett a térség egyik gazdasági, kereskedelmi és kulturális centruma. A helyben megtermelt bruttó nemzeti termék alapján a magyarországi városok élmezőnyében van.

A város vonzáskörzete kb. 550 km², ami a hazai területek mellett Kelet-Ausztriára és Szlovénia északi részére is kiterjed.

A Claudius Ipari és Innovációs Park a város keleti részében, a város és a keleti körgyűrű által határolt 185 hektáros területen helyezkedik el. A parkot észak-dél irányban, öt lépcsőben alakították ki, ami lehetővé tette a modul rendszerű fejlesztést.

A város területén 199 km közút van, s gyorsforgalmi út biztosít kapcsolatot a város és a 40 kilométerre lévő ausztriai A2-es autópálya között. Így a helyi befektetők fél óra alatt elérhetik az európai sztrádahálózatot. Szombathelyt ezen kívül érinti a nagy forgalmú 86-os főút, mely az észak-európai tranzitforgalmat vezeti Pozsonyon keresztül az adriai kikötők felé. Ennek korszerűsítése, négysávosítása folyamatban van.

Szombathely a Nyugat-Dunántúl legnagyobb vasúti csomópontja. Itt futnak össze a Budapestről, Győrből, Pozsonyból és Sopronból induló szerelvények, és innen indulnak tovább Graz, Nagykanizsa, Zágráb, az őrségi vasút megépültével pedig Koper és Trieszt felé. A

szombathelyi konténer pályaudvarról hetente többször indítanak szerelvényeket az észak-európai kikötőkbe.

Szombathelyen 22 óvoda, egy zeneiskola, 13 általános, 15 közép-, két egyetemi kar és több felsőfokú szakképzést nyújtó intézmény található. Német és angol tannyelvű oktatási intézmények is működnek. A Nyugat-Magyarországi egyetem Savaria Képzőközpontjában (korábban Berzsenyi Dániel Főiskola) elindult a közgazdász és nemzetközi tanulmányok szak, a műszaki menedzser szak. 1990 óta folyik képzés a Pécsi Tudomány Egyetem Egészségügyi Főiskolai Kar Szombathelyi Képzési Központjában.

A város a múltban is, és ma is elsősorban kereskedő város, a régió kereskedelmi központja.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezete:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan a település központjában a Fő téren, jellemzően üzleti, kereskedelmi, vendéglátóipari és lakó környezetben található, azonban a közvetlen közelében található intézmények, mozi és templom is. Megközelíthetősége szilárd burkolatú úton jónak ítéhető. Parkolási lehetőség közterületen lehetséges. A település infrastrukturális ellátottsága kiváló az alapellátást biztosító közintézmények helyben mind megtalálhatóak.

Közműellátottság:

Az ingatlan közműellátottságáról az alábbi tájékoztatást kaptuk:

Vízellátás:	Kiépített, közműre kötött.
Szennyvízelvezetés:	Kiépített, közműre kötött.
Elektromos energiaellátás:	Kiépített, közműre kötött.
Gázellátás:	Kiépített, közműre kötött.
Egyéb:	Nincs kiépítve.

A lakás műszaki jellemzői:

Általános adatok

Építés éve: 1881

Szintek száma ahol az értékelt ingatlan található: 2 (földszint + emelet)

Korrigált alapterület összesen: 27,69 m²

(Alaprajzi vázlat, alapterület kimutatás mellékelve)

		Állapot
Tartószerkezetek		
Alapozás	Sávalap	Közepes
Függőleges teherhordó szerkezetek	Téglából falazott szerkezetek	Közepes
Födémek	Fa gerenda szerkezetű	Közepes
Tetőszerkezet	Fa szerkezetű nyeregtető	Közepes
Tető fedése	Cserép	Közepes

Szkipari szerkezetek		Állapot
Válaszfalak	Téglából készült szerkezetek	Közepes
Bádogos szerkezetek	Kiépítettek	Közepes
Nyílászárók	Fa szerkezetek nem hőszigetelő üvegezéssel	Gyenge, felújítandó (beázások)
Padlóburkolatok	Laminált parketta, járólap	Felújított-jó
Falfelületek	Vakoltak, festettek, tapétázottak, részben csempével burkoltak	Felújított-jó
Homlokzatképzés	Színezett homlokzatképzés	Közepes

Épületgépészet		Állapot
Elektromos hálózat	Kiépített 220/400 V	Működőképés
Gázellátás	Kiépített	Működőképés
Fűtés	Központi rendszerű, gáztüzelésű kazán	Működőképés
Vízellátás	Kiépített	Működőképés
Melegvízellátás	Gázkazánal biztosított	Működőképés
Csatornázás	Kiépített	Működőképés

Állapotrögzítő összefoglalás

A helyszíni szemle során tartószerkezeti, állékonyságot veszélyeztető hibára utaló jeleket nem tapasztaltunk. A szakipari és épületgépészeti hálózatok a fentiekben ismertetettek szerint kiépítettek, működőképések.

A vizsgált ingatlan 27,69 m² alapterületű lakás, egy 1881-ben téglából épített társasházban található. A belső terek tekintetében az épületben a padozatok és burkolatok felújított-jó állapotúak. Falak festése, tapétázása jó állapotú. A nyílászárók fa, nem hőszigetelt üvegezésű szerkezetek, állapotuk gyenge, felújítandó, rendszeresen beázik (lásd fotómelléklet). A bádogos szerkezetek kiépítettek. A fűtést a konyhában elhelyezett gáztüzelésű kazán szolgáltatja, a hőleadók radiátorok. A melegvízellátást szintén a gázkazán biztosítja. A külső homlokzat színezett homlokzatkavolattal ellátott. A lakás kívülről közepes, belülről felújított-jó állapotú.

(Jelenlegi bérlő elmondása szerint az ingatlant fel kellett újítania, előírás szerint 900.000,- Ft-ot kellett felújításra költenie. Ezzel szemben a bérlő 2.950.000,- Ft-ot költött a felújításokra, melyet számlákkal tud igazolni. A lakás jelenlegi belső felújított-jó állapota ennek a felújításnak köszönhető.)

Az ingatlanforgalom vizsgálata az értékelt ingatlan vonatkozásában:

A vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésű, állapotú lakások iránt élénk a kereslet, értékesítésükhöz rövid idő szükséges. A vizsgált ingatlan értékesítésének esélyeit rontja, hogy a homlokzati nyílászárók cserére szorulnak, valamint kis mérete, hiszen így csak egy szűkebb rétegnek felel meg lakhatás céljára. Összességében a vizsgált ingatlan értékesíthetősége jónak tekinthető.

IV. Értékelés

Az ingatlanrész jellegéből adódóan az érték meghatározást az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel, valamint a hozamalapú módszerrel állapítottuk meg. Jelen értékbecslés során a költség alapú módszert nem alkalmaztuk.

Összehasonlító módszer szerinti érték

Szombathely, belváros közelében: 34 m² alapterületű összkomfortos, jó műszaki állapotú lakás.

Az ingatlan eladási ára: 16.800.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 494.100,- Ft/m²

Korrekcio oka	Merteke (%)
Kinalati ar	-10
Elhelyezkedes	5
Kornyezet	0
Muszaki allapot	-5
Alapterulet	0
Komfortfokozat	0
Összesen:	-10

Korrigált fajlagos érték kerekítve: **444.700,- Ft/m²**

Szombathely, Fő tér: 35 m² alapterületű összkomfortos, közepes-jó műszaki állapotú lakás.

Az ingatlan eladási ára: 16.900.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 482.900,- Ft/m²

Korrekcio oka	Merteke (%)
Kinalati ar	-10
Elhelyezkedes	0
Kornyezet	0
Muszaki allapot	+10
Alapterulet	0
Komfortfokozat	0
Összesen:	0

Korrigált fajlagos érték kerekítve: **482.900,- Ft/m²**

Szombathely, belváros: 31 m² alapterületű komfortos, jó műszaki állapotú lakás.

Az ingatlan eladási ára: 14.650.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 472.600,- Ft/m²

Korrekcio oka	Merteke (%)
Kinalati ar	-10
Elhelyezkedes	0
Kornyezet	0
Muszaki allapot	0
Alapterulet	0
Komfortfokozat	5
Összesen:	-5

Korrigált fajlagos érték kerekítve: **449.000,- Ft/m²**

Szombathely, belváros: 37 m² alapterületű komfortos, jó műszaki állapotú lakás.

Az ingatlan eladási ára: 16.650.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 450.000,- Ft/m²

Korrekcio oka	Merteke (%)
Kinalati ar	-10
Elhelyezkedes	0
Kornyezet	0
Muszaki allapot	0
Alapterulet	0
Komfortfokozat	5
Összesen:	-5

Korrigált fajlagos érték kerekítve: **427.500,- Ft/m²**

Szombathely, belváros: 26 m² alapterületű komfortos, jó műszaki állapotú lakás.

Az ingatlan eladási ára: 11.985.000,- Ft

Fajlagos forgalmi érték kerekítve: 461.000,- Ft/m²

Korrekcio oka	Merteke (%)
Kinalati ar	-10
Elhelyezkedes	0
Kornyezet	0
Muszaki allapot	0
Alapterulet	0
Komfortfokozat	5
Összesen:	-5

Korrigált fajlagos érték kerekítve: **438.000,- Ft/m²**

	Fajlagos érték kerekítve	Korrigált érték kerekítve	Korrigált fajlagos átlag kerekítve
Belváros közelében	494.100,- Ft	444.700,- Ft	<u>448.400,-Ft/m²</u>
Fő tér	482.900,- Ft	482.900,- Ft	
Belváros	472.600,- Ft	449.000,- Ft	
Belváros	450.000,- Ft	427.500,- Ft	
Belterület	461.000,- Ft	438.000,- Ft	

Forgalmi érték összesen:

A forgalmi értéket az alapterület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk.

$$27,69 \text{ m}^2 * 448.400,- \text{ Ft/m}^2 = 12.416.196,- \text{ Ft}$$

kerekítve: 12.400.000,- Ft

A piaci összehasonlító módszer szerinti érték: 12.400.000,- Ft

Az ingatlan hozam alapú értékének meghatározása:

A hozam alapú érték megállapítása során az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem számításából indultunk ki. A bérleti díj meghatározásához adatokat gyűjtöttünk az alábbiak szerint:

	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Kiadható alapterület	33 m ²	36 m ²	35 m ²
Kínálati ár (Ft/hó)	80.000,- Ft	85.000,-	80.000,-
Fajlagos ár (Ft)	2.420,-	2.360,-	2.290,-
Korrekciók			
Kínálati ár	-10	-10	-10
Elhelyezkedés	0	0	5
Környezet	0	0	0
Állapot	-5	-5	-5
Alapterület	0	0	0
Komfortfokozat	5	5	0
Bútorozottság	0	0	-5
Korrekció összesen	-10	-10	-15
Korrigált érték kerekítve	2.180,- Ft	2.120,- Ft	1.950,- Ft

Korrigált fajlagos bérleti díj: 2.080,-

Éves bevételek:

Kihasználtság: **95 %**.

$$27,69 \text{ m}^2 \times 2.080,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 12 \text{ hó} \times 0,95 = 656.585,- \text{ Ft/év}$$

Az éves figyelembe vett bevétel: **656.585,- Ft/év**

Az éves bevételt csökkentjük az ingatlan egyéb felmerülő költségeivel, pl. felújítási munkák, adók, menedzselési költségek. Az éves költséget a bevétel 5 % - ban állapítjuk meg.

Az éves nettó bevétel:

$$656.585,- \text{ Ft/év} \times 0,95 = 623.756,- \text{ Ft/év}$$

Az ingatlan értékét a következő képlet alapján határoztuk meg:

$$PV = C/r$$

Ahol:

PV = Érték

C = Éves nettó bevétel

r = Tőkésítési ráta, melynek értékét 6,5 %-ban vettük figyelembe.

$$PV = 623.756,- \text{ Ft/év} / 0,065 = 9.596.246,- \text{ Ft}$$

Kerekítve: 9.600.000,- Ft,
azaz Kilencmillió - hatszázezer forint.

Az ingatlan hozam alapú értéke kerekítve: 9.600.000,- Ft

A tőkésítési ráta indoklása:

A tőkésítési ráta megállapításánál figyelembe vettük a kockázatmentes befektetések hozamát, azaz az állampapírok referencia hozamát. Az ingatlanbefektetés sajátossága, hogy viszonylag erősen ki van téve a gazdasági folyamatoknak, továbbá az üzemeltetésből származó bevételek csak viszonylag rövidtávon számíthatók ki nagy biztonsággal. Megállapítható, hogy az ingatlanbefektetés lényegesen kockázatosabb, mint az értékpapírba történő befektetés, ezért a magasabb kockázatnak a tőkésítési rátában meg kell jelennie.

Értékelemzés:

A hozam alapú és a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer eredményei között eltérés tapasztalható. A kettő értékbecslési módszer közül a piaci összehasonlító módszer szerint kapott értéket fogadjuk el, mivel megítélésünk szerint ez tükrözi leginkább az ingatlan reális forgalmi értékét. A hozam alapú módszert ellenőrző módszerként alkalmaztuk, mely az összehasonlító módszer eredményét alátámasztja.

Az ingatlan végső piaci értéke: **12.400.000,- Ft**

V. Összefoglaló javaslat

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe.

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.
- Megközelíthetősége.
- Közműellátottság helyzete.
- Ingatlanpiaci tendenciák

Ezek alapján az ingatlanértékelés eredményeként a 9700 Szombathely, Fő tér 43. 1. emelet 2. szám alatti 6495/A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint javasoljuk elfogadni.

Az ingatlan végső piaci értéke kerekítve: 12.400.000,- Ft

VI. Megjegyzés

- Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.
- Az ingatlan területén és annak környezetében környezetszennyező anyagokat nem tárolnak, környezetszennyező tevékenységet nem végeznek.
- Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztuk feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.
- Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

A megállapított értéket három hónapig tartjuk érvényesnek.

Szombathely, 2020. augusztus 11.

Apport Vagyoneertekelo Kft.
9700 Szombathely
Dr. Pável Ágoston sétány 2. IV. em. 9.
Adószám: 13746427-2-18

Kovács Tamás
Ügyvezető/Ingatlanvagyon Értékelő