



## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT  
SZOMBATHELY MEGYE JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:  
**9700 SZOMBATHELY, ÉHEN GYULA TÉR 4 FSZ. 3.**  
**HRSZ.: 2260/2/A/43**  
**1/1**

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:  
**ÜZLETHELYISÉG**



SZOMBATHELY, 2023.02.25.

## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY .....	3
ÉRTÉKNYILATKOZAT .....	4
1.A MEGRENDELŐ ADATAI .....	5
2.AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....	5
3.INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE .....	5
4.AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA .....	5
5.AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA .....	5
6.A HELYSZÍNI SZEMLE.....	5
7.AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI.....	6
8.AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE .....	14
9.INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	15
10.A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	15
11.A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	15
12.ÉRTÉKELÉS .....	15
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	17
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás .....	19
Hozamszámítás	
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS .....	26
14.ÖSSZEFOGLALÁS .....	27

## MELLÉKLETEK

- FOTÓDOKUMENTÁCIÓ
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV ÖVEZETI BESOROLÁS
- VÁROSTÉRKÉP
- SZÁMÍTÁSOK

<b>ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY</b>	
<b>AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI</b>	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	üzlethelyiség (társasház)
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Éhen Gyula tér 4. fsz. 3.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	7024/A/27
<b>TULAJDONVISZONYOK</b>	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Használó:</i>	Harmadik Forrás-COOP kereskedelmi Kft
<i>Védettség:</i>	nincs
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
<b>AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI</b>	
<i>Telek területe:</i>	- m <sup>2</sup>
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	259 m <sup>2</sup>
<i>Üzlethelyiség alapterülete összesen:</i>	259 m <sup>2</sup>
<i>Közmű-ellátottság:</i>	villany gáz víz csatorna
<i>Jelenlegi funkció:</i>	üzlethelyiség ( élelmiszerbolt)
<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító érték-képzés, újraelőállítás, hozam
<i>Értékelés dátuma:</i>	2023.02.25
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

**ÉRTÉKNYILATKOZAT**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK**

**A 9700 Szombathely Éhen Gyula tér 4 fsz 3. ajtó Hrsz: 7024/A/27  
259 m2 üzlethelyiség 1/1  
tulajdoni hányada kereken:**

**Mindösszesen :**

**51 119 000 Ft.**

**Azaz Ötvenegymillió-száztizenkilencezer  
forint  
forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyonértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023.02.25

.....  
**Divós Katalin**  
vagyonértékelő  
OKJ: 52 341 03 0001 54 01

.....  
**Heckenast István**  
ügyvezető

## 1. 1.A MEGRENDELŐ ADATAI

Szombathely Megye Jogú Város önkormányzata (9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Éhen Gyula u. 4 fsz 3. szám alatti Hrsz: 7024/A/27 ingatlan – 259 m<sup>2</sup>-es 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslésével.

## 2. 2.AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

## 3. 3.INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

A mellékelt: 2023. 02.13 tulajdoni lap szerint.

**Értékelt jog: tulajdonjog**

## 4. 4.AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, Éhen Gyula u. 4 fsz. 3 Hrsz.:7024/A/27 259-m<sup>2</sup>-es ingatlan 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékének meghatározása az érvényes rendeletek, a Megbízott által beszerzett dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

## 5. 5.AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az ingatlan jelenlegi hasznosításban élelmiszer üzlethelyiség. További hasznosítása, korszerűsítése, felújítása, lehetséges.

## 6. 6.A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2023. február 25-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

### Adatszolgáltatás

Az értékeléshez beszereztük az ingatlan tulajdoni lapját.

## 7. 7.Az ingatlan környezete és műszaki jellemzői

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

1/1

## Általános leírása

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

### Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkenni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházias lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Táplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Lakóházak, alul üzlethelyiségekkel.

Az épületegyüttes talán az 1960-as években épült.

Ország: Magyarország, Régió: Nyugat-Dunántúl, Megye: Vas, Kistérség: Szombathelyi  
Rang: megyeszékhely

Megyei jogú város, Polgármester Dr. Puskás Tivadar

Irányítószám 9700 Körzethívószám 94

Népesség Teljes népesség 79 590 fő (2011. január 1.) +/- Népsűrűség 814,75 fő/km<sup>2</sup>.

Közművesítettsége : villany , gáz, víz, csatorna

**Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja**

<b>1.</b>	<b>üzlethelyiség</b>
<b>Építészeti jellemzők</b>	
Alapfunkció	üzlethelyiség
Mellékfunkció	-
Szintszám	földszint
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	259 m <sup>2</sup>
Elrendezés	szabályos
<b>Szerkezet</b>	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	nem feltárt
Lépcsők	-
Tető	lapos tetős társasház
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	fém szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	járólapos burkolat
<b>Gépészet</b>	
Fűtés	saját kazán, légkondicionálók
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	csatorna
Gáz	-
Szellőzés, légtechnika	-
Klíma	van
Egyéb	nincs
<b>Elektromos hálózat</b>	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	van
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

<b>Állapot jellemzők</b>	
Eredeti építés	1960-as évek
Felújítás, karbantartás	1960
Műszaki állapot	átlagos
Megfelelőség, összbenyomás:	átlagos
Funkció	üzlethelyiség

**Infrastruktúra**

- Elektromos ellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Ivóvízellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Földgázellátás: Közüzeti hálózatra csatlakozva
- Csatorna: Közüzeti hálózatra csatlakozva

**Közlekedés:**

Az ingatlan gépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel és gyalogosan is jól megközelíthető.

**Alapfokú ellátás:**

Vásárlási lehetőség 100 m-en belül, orvosi rendelő, általános iskola a közelben.

**Nettó alapterületek:**

<b>Helyiség:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Összesen:</b>	<b>259m<sup>2</sup></b>

**Használati adatok az összbenyomásra vonatkozóan:**

- Jelenlegi karbantartás állapota: átlagos
- Üzemeltetés módja: üzlethelyiség
- Parkolás: utcán
- Szemétszállítás: jelenleg van
- Közlekedés: az ingatlan megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel és gyalogosan egyaránt jó.

**Környezeti károk**

A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

**Hasznosítási javaslat**

Funkcióváltás nélkül hasznosítható, értékesíthető, elhelyezkedése miatt a szolgáltatásba és a kereskedelemben is hasznosítható.

Felújítása modernizálása lehetséges..

**8. 8.AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEM BEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE****Jogi szempontok**





➤ Övezeti besorolás:

	Z	60
Vt	12	600

Az ingatlan per- teher- és igénymentes.

### Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: teljes
- Elhelyezkedés: jól megközelíthető.
- Környezetszennyezés: alacsony

## 9. Ingatlanpiac és egyéb jellemző szempontok bemutatása

### Gazdasági környezet

A fent nevezett ingatlan hasznosítás üzlethelyiség. A gazdasági környezet sajnos nagyon instabil háborús környezet magas fenntartási költségek. Ezeket a tényeket az értékesítésnél figyelembe vesszük. Az ingatlan eddigi funkciójában hasznosítható.

## 10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

## 11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

Piaci összehasonlító alapú összehasonlító érték meghatározás

Újraelőállítás szerinti érték meghatározás

## 12. ÉRTÉKELÉS

### Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.
- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.

A értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

## Értékmeghatározás

### SWOT ANALÍZIS

<b>Erősségek</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elhelyezkedése</li> <li>2. kedvelt terület.</li> <li>3. Jó infrastruktúra.</li> </ol>	<b>Gyengeségek</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. állapot</li> <li>2. Gazdaságtalan üzemeltetés</li> <li>3. magas fenntartás</li> </ol>
<b>Lehetőség:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. funkció váltás nélkül lehetséges</li> </ol>	<b>veszély:</b> nem ismert

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél, az egyedi korrekciónál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségre.

#### Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Jól megközelíthető.
- ↑ Elhelyezkedése, infrastruktúrája jó.

- ⇩ Állapot
- ⇩ Gazdaságtalan üzemeltetés

### **A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás**

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m<sup>2</sup> -árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

### **Üzlethelyiség ( az összehasonlító adatok az árat tartalmazzák)**

Ingatlan megnevezése:		Szombathely Éhen Gyula tér 4				
		üzlet				
Szemle időpontja:		2023.02.25				
<b>INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN</b>						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Szombathely Éhen Gyula tér 4 fsz 3.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	259	280	331	831	120	325
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>						
Kínálati ár (Ft)		149 000 000	99 000 000	165 000 000	32 000 000	65 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		532 143	299 094	198 556	266 667	200 000
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	0,90	0,90	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár		532 143	269 184	178 700	240 000	200 000
<b>FIZIKAI TÉNYEZŐK</b>						
Korrekcio az ingatlan kora miatt		0,80	1,00	0,90	1,00	1,00
Ingatlan állapota miatt		0,60	0,80	0,95	1,00	1,00
Korrekcio az elhelyezkedés/extrák miatt(méret, vegyes )	elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	extrák	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekcio a hasznosíthatóság miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Közművek miatti korrekció:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		229 886	215 347	152 789	240 000	200 000
Összehasonlítókából adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		207 604				
<b>PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE</b>						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		207 604	Ft/m2			
Beépített szintterület:		259	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:		53 769 537	Ft			

**Fenti táblázat összefoglalása:**

**Felépítmény piaci értéke: 53 769 537 Ft.**  
**Ingatlan piaci értéke: 53 769 537 Ft.**

**B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás**

Olyan eljárás csoport, amelynek során úgy határozzuk meg az értéket, hogy megbecsüljük azokat a folyó költségeket, amelyek a meglévő szerkezet újraelőállításához vagy cseréjéhez szükségesek, és levonjuk a tulajdon összes felhalmozott értékcsökkenési leírását, valamint hozzáadjuk az értékhez a földterület becsült értékét.

Kiindulási alapok:

A számítás, becslés kiindulási alapja az ingatlan bruttó pótlási költsége, amit csökkenteni kell az értékvesztéssel, azaz a különféle avulások összegével.

$$\text{INGATLANÉRTÉK} = (\text{BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG} - \text{AVULÁSOK})$$

Egy állóeszköz újraelőállítási (pótlási) költségét vagy folyóáron és folyón költségen lehet megbecsülni, vagy egy korábbi időpontra nézve, mely utóbbi esetben az adott időpontban érvényes árakkal és költséggel kell számolni.

Egy állóeszköz bruttó újraelőállítási (pótlási) költsége az eszköz új állapotban való létrehozásának tényleges költségére vonatkozó becslött összeg, ami magában foglalja az építési költséget, az összes szaktanácsadói és szakmai díjakat és a telken megvalósítandó létesítmények költségét.

Nettó újraelőállítási költség – a bruttó újraelőállítási (pótlási) költség olyan mértékben csökkentett értéke, ami tükrözi a fizikai és funkcionális elavulást, valamint a környezeti tényezőket és így azt az értéket fejezi ki, amit az épület az adott időpontban üzleti szempontból képvisel.

Értékcsökkenés (avulás) az állóeszközök kopásának, elhasználódásának, illetve egyéb értékvesztésének mértékét fejezi ki, ami előállhat a használat, az idő múlása vagy a műszaki és piaci változások miatti elavulás következtében.

Az avulásokat, amortizációkat az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

- Fizikai elhasználódás: *Kor, állapot, a jövőbeni fenntartás valószínű költségei.*
- Funkcionális elavulás: *A jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és a jövőbeni kilátások ennek folytatására vagy a vállalkozás által más célra való felhasználásra.*
- Környezeti tényezők: *A jelenlegi hasznosítást a következő területek jelenlegi és jövőbeni jellemzőivel összefüggésben kell megítélni, figyelembe véve a helyi és az országos (területi) tervezési politikát és azokat a korlátozásokat, melyeket az illetékes hatóság a hasznosítás folytatását illetően valószínűleg el fognak rendelni.*

### A felépítmény újraelőállítása:

Építés éve:	1960		Értékelés éve:	2023						
Jellemző gazdaságos élettartam:			100 év							
	Eredeti építés éve	Eltelt idő	Felújítás éve	Kiigazított életkor	méret	fajlagos költség	új építési költség	számított amortizáció mértéke	Becsült amortizáció	Új érték amortizációval csökkentve
	(év)	(év)	(év)	(év)	m <sup>2</sup>	eFt/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	Ft
<b>Felépítmény</b>										
Üzlethelyiség	1960	63	1990	50	259	700 000	181 300 000	50%	50%	45 325 000
<b>MINDÖSSZESEN</b>	Nettó egyéb			Ft						0
	Nettó felépítményérték			Ft						45 325 000
	Nettó telek			Ft						
	Összesen:			Ft						45 325 000

## C. Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás:

A 25/1997. (VIII:1.) PM rendeletben az értékelési eljárás végrehajtására vonatkozó utasítás az értékelés lépéseit a következőképpen írja elő:

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

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módként;
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- A tőkésítési kamatláb meghatározása;
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait jogi, műszaki, valamint finanszírozhatóság szempontjából, és az elemzést párhuzamosan valamennyi elemre el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét az alábbiak szerint kell érteni:

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az *alapját*. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységből adódik. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges *egyszeri kiadások*:

- a tervezési és szakértői díjak;
- az építés kivitelezési költségek;
- a beruházást terhelő adók és illetékek;
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. a közmű-hozzájárulás);
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az *üzemeltetési kiadások* a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak pl.:

- a közüzemi díjak;
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételenek díja;
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások;
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg;
- biztonsági szolgáltatások;
- a takarítás;
- a javítások;

- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási *kiadásokat* vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az *ingatlanadót* és az ingatlant magát terhelő *közteher-viselési tételeket* figyelembe kell venni. *A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.*

3. A bevételek és a kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A be-vétel-tőkésítési befektetés értékelésének alaképlete a következő:

Tiszta éves bevétel/Tőkésítési ráta = Érték

4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

piaci tényekből származó kamatláb levezetés;

- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembe vételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A gyakorlatban a legnehezebb lépés megfelelő tőkésítési ráta meghatározása. A ráta értékét úgy kell megválasztani, hogy visszahozza az épület gazdasági élettartamán belül a kezdeti beruházást, hogy a tulajdonosnak adjon egy elfogadható megtérülést az eszközölt befektetésen belül, illetve lehetőséget nyújtson az esetleges kölcsöntőke visszafizetésére.

A tőkésítési kamatlábat meghatározhatjuk az infláció mértékének figyelembe vételével, illetve az infláció elhagyásával. Inflációs gazdaságban az infláció figyelembe vétele igen sok bizonytalanságot rejt magában, hiszen nemcsak az infláció változásának mértékét, hanem a bevételek, illetve kiadások növekedésének ütemét is előre kell jeleznünk. Így hazai viszonyaink között a tőkésítési kamatlábat úgy célszerű megválasztani, hogy ne tartalmazza az inflációt. Ez viszont azt a feltételezést rejti magába, hogy a jövőbeni kiadások és bevételek változása megegyezik az infláció változásával.

A tőkésítési kamatláb nem más, mint a beruházásból minimálisan elvárható megtérülési ráta. A minimálisan elvárható megtérülési ráta (MARR), az az alap-kamatláb, amelyet a beruházó legalább elvár a befektetett tőkéje után. Ez a legtöbb esetben magasabb, mint a banki kamatláb, és annál nagyobb, minél magasabbak a vállalkozás kockázatai

A tőkésítési kamatláb ingatlantípustól függő differenciálása mellett szükség van a területi elhelyezkedést (főváros, nagyváros, vidék) kifejező megbontásra is.

5. A kiadások és bevételek egyenlegéből a pénzfolyamok *jelenérték* számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a *maradványérték* jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető: a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előíranyozni (függetlenül a jelenlegi hasznosítástól), és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Megbízás tárgya:	üzlet										
Az ingatlan címe:	9700 Szombathely Éhen Gyula tér 4 fsz 3 ajtó										
Tulajdonviszony:	1/1										
Értékelt rész:	tisztá tulajdonjog										
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása										
	Az ingatlan területe: 259										
	Értékelt nettó hasznos : 259 m2										
	Bérbeadható alapterület 259 m2										
Cash-Flow előrejelzés											
Időszak:											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Összesen
<b>Alap bérleti díj</b>											
Alapdíj	4 700 000	4 700 000	4 841 000	4 986 230	5 135 817	5 289 891	5 448 588	5 612 046	5 780 407	5 953 819	52 447 799
		0	0	0	0						0
Indexálás + 0,3 %		141 000	145 230	149 587	154 075	158 697	163 458	168 361	173 412	178 615	748 588
Díjmentes periódus kedvezménye											0
<b>Bruttó árbevétel</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 841 000</b>	<b>4 986 230</b>	<b>5 135 817</b>	<b>5 289 891</b>	<b>5 448 588</b>	<b>5 612 046</b>	<b>5 780 407</b>	<b>5 953 819</b>	<b>6 132 434</b>	<b>53 880 233</b>
<b>Bérbeadót terhelő költségek</b>											
Kihasználatlanság	470 000	484 100	498 623	513 582	528 989	544 859	561 205	578 041	595 382	613 243	3 040 153
Nemfizetés -5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karbantartás, felújítás	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133	680 191
Értékesítés előtti felújítás		0	0	0							0
<b>Bérbeadót terhelő költségek</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Tiszta nettó m</b>	<b>4 650 000</b>	<b>4 791 000</b>	<b>4 936 230</b>	<b>5 085 817</b>	<b>5 239 891</b>	<b>5 398 588</b>	<b>5 562 046</b>	<b>5 730 407</b>	<b>5 903 819</b>	<b>6 082 434</b>	<b>53 380 233</b>

### ÖSSZEGZÉS A HÁROM MEGKÖZELÍTÉS ALAPJÁN

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	45 325 000		30%	13 597 500
II. Piaci összehasonlítás	53 769 537		40%	21 507 815
III. Hozam számítás	53 380 233		30%	16 014 070
<b>Egyeztetett érték:</b>				<b>51 119 385</b>



### 13. VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével **a három alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:**

**Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke**

**51 119 385 Ft.**

**azaz ötvenegymillió-száztizenkilencezer-háromszáznolcvanöt forint**

### 14. ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan valós értéke a piaci és újraelőállítási számított értékek és hozamalapú számítás súlyozott átlagában mutatkozik meg, tehát

**A 9700 Szombathely Éhen Gyula tér 4 fsz.3 Hrsz: 7024/A/27  
üzlethelyiség tulajdoni 1/1 hányada kereken**

**Mindösszesen:**

**51 119 000 Ft.**

**Azaz Ötvenegymillió-száztizenkilencezer  
forint  
forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Divós Katalin vagyoneértékelő OKJ: 52 341 03 0001 54 01

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023.02.25

.....  
(aláírás)

.....  
(aláírás)

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft. nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napban** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A végleges ár a konkrét adásvétel során az eladó és a vevő közötti áralku során alakul ki. A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

**Készült:**                    1 eredeti példányban

## **M E L L É K L E T E K**















Fotó











