



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT
SZOMBATHELY MEGYE JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, FŐ TÉR 40. FSZ. 2.
HRSZ.: 6501/A/2
1/1

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
ÜZLETHELYISÉG



SZOMBATHELY, 2023.02.27.

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
<i>Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:</i>	üzlethelyiség (társasház)
<i>Település (város, kerület):</i>	Szombathely
<i>Utca, házszám:</i>	Fő tér 40. tsz. 2.
<i>Irányítószám:</i>	9700
<i>Hrsz.:</i>	6501/A/2
TULAJDONVISZONYOK	
<i>Tulajdonos neve:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i>	1/1
<i>Kezelő:</i>	-
<i>Használó:</i>	Szerencsejáték Zrt.
<i>Védettség:</i>	nincs
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	forgalomképes
<i>Értékelt érdekeltség:</i>	tulajdon
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI	
<i>Telek területe:</i>	- m ²
<i>Tulajdoni. hányad területe:</i>	52 m ²
<i>Üzlethelyiség alapterülete összesen:</i>	52 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i>	villany gáz víz csatorna
<i>Jelenlegi funkció:</i>	üzlethelyiség lottózó
ÉRTÉKELÉS	
<i>Értékelés célja:</i>	forgalmi érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító értékképzés, újraelőállítás, hozam
<i>Értékelés dátuma:</i>	2023.02.27
<i>Az értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő megnevezése:</i>	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**A 9700 Szombathely Fő tér 40. Hrsz: 6501/A/2
52 m2 üzlethelyiség 1/1
tulajdoni hányada kereken:**

Mindösszesen :

37 625 000 Ft.

**Azaz Harminchétmillió-hatszázhuszonötezer
forint
forgalmi értéket képvisel.**

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023.02.27

.....
Divós Katalin
vagyoneértékelő
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, Fő tér 40. fst 2. szám alatti Hrsz: 6501//A/2 ingatlan – 52 m²-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, Fő tér 40. fsz. 2. Hrsz.: 6501/A/2 52-m²-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 üzlethelyiség lottózó. További hasznosítása, korszerűsítése, felújítása, lehetséges.

6. 6.A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján **2023. február 28-én** a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, fényképeket nem készítettünk mivel a Szerencsejáték Zrt erre nem adott engedélyt .

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, családiházak 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.

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/km².

Közművesítettsége : villany , gáz, víz, csatorna

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	üzlethelyiség
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	üzlethelyiség
Mellékfunkció	-
Szintszám	földszint
Építési mód	tégla
Nettó alapterületek	52 m ²
Elrendezés	szabályos
Szerkezet	
Alapozás	nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	nem feltárt
Lépcsők	-
Tető	sátortető
Válaszfalak	tégla
Kémény	van
Nyílászárók	műanyag szerkezetűek
Padló- és falburkolatok	járólapos burkolat
Gépészet	
Fűtés	saját kazán, (Ariston)légkondicionálók
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	vezetékes
Szennyvíz	csatorna
Gáz	-
Szellőzés, légtechnika	-
Klíma	van
Egyéb	nincs
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	Van
Kommunikációs hálózat	van
Elektromos hálózat	Világítás
Érintésvédelem	Van

Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1900-as évek eleje
Felújítás, karbantartás	2010~
Műszaki állapot	jó
Megfelelőség, összbenyomás:	jó, újszerű
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:

Helyiség:	m²
Összesen:	52m²

Használati adatok az összbnyomásra vonatkozóan:

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

Környezeti károk

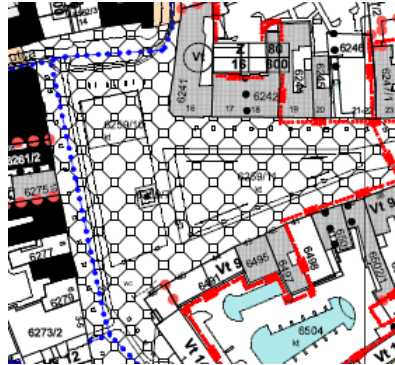
A vizsgált ingatlan területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők

Hasznosítási javaslat

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

8. 8.AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok



- Övezeti besorolás:

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. A vizsgált üzlethelyiség újszerű állapotban van. 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

Hozamszámítás

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 ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságosak. 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

Erősségek <ol style="list-style-type: none"> 1. Elhelyezkedése 2. kedvelt terület. 3. Jó infrastruktúra. 4. Állapot 5. Bérleti szerződés 	Gyengeségek <ol style="list-style-type: none"> 1. gazdasági környezet
Lehetőség: <ol style="list-style-type: none"> 1. funkció váltás nélkül lehetséges 	veszély: <p>nem ismert</p>

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.

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 m² -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 Fő tér 40. fsz.2					
	üzlet					
Szemle időpontja:	2023.02.25					
INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN						
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Szombathely Fő tér 40. fsz. 2.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Felépítmény (m2)	52	71	9	41	32	43
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Kínálati ár (Ft)		46 000 000	7 000 000	34 900 000	25 000 000	35 000 000
Adatforrás		Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast	Heckenast
Teljes ingatlan fajlagos alapára:		647 887	777 778	851 220	781 250	813 953
Korrektíós tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
Korrigált fajlagos alapár		647 887	777 778	766 098	703 125	813 953
FIZIKAI TÉNYEZŐK						
Korrektio az ingatlan kora miatt		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Ingatlan állapota miatt		1,20	1,10	1,00	1,10	1,00
Korrektio az elhelyezkedés/extrák miatt(méret, vegyes)	elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	extrák	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektio a hasznosíthatóság miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Közművek miatti korrektio:		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2		699 718	770 000	689 488	696 094	732 558
Összehasonlítókból adódó korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)		717 572				
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE						
INGATLAN KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		717 572	Ft/m2			
Beépített szintterület:		52	m2			
INGATLAN MEGÁLLAPITOTT ÉRTÉKE:		37 313 723	Ft			

Fenti táblázat összefoglalása:

Felépítmény piaci értéke: 37 313 723 Ft.
Ingatlan piaci értéke: 37 313 723 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.

INGATLANÉRTÉK = (BRUTTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG – 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 becsült 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:	1900										
	Értékelés éve:		2023								
Jellemző gazdaságos élettartam:	150 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 ²	eFt/m ²	Ft	%	%	Ft	
Felépítmény											
Üzlethelyiség	1900	123	2010	13	52	900 000	46 800 000	9%	9%	38 897 040	
MINDÖSSZESEN	Nettó egyéb			Ft							0
	Nettó felépítményérték			Ft							38 897 040
	Nettó telek			Ft							
	Összesen:			Ft							38 897 040

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 igénybevételének 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 alakképlete 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 Fő tér 40 fsz 2					Hrsz:	6601/A/2					
Tulajdonviszony:	1/1					Az ingatlan területe:	52					
Értékelt rész:	tisztá tulajdonjog					Értékelt nettó hasznos:	52					m2
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása					Bérbeadható alapterület:	52					m2
Cash-Flow előrejelzés												
Időszak:												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Összesen	
Alap bérleti díj												
Alapdíj	3 251 040	3 251 040	3 348 571	3 449 028	3 552 499	3 659 074	3 768 846	3 881 912	3 998 369	4 118 320	36 278 700	
		0	0	0	0						0	
Indexálás + 0,3 %		97 531	100 457	103 471	106 575	109 772	113 065	116 457	119 951	123 550	517 806	
Díjmentes periódus kedvezménye											0	
Bruttó árbevétel	3 251 040	3 348 571	3 449 028	3 552 499	3 659 074	3 768 846	3 881 912	3 998 369	4 118 320	4 241 870	37 269 530	
Bérbeadót terhelő költségek												
Kihasználatlanság	325 104	334 857	344 903	355 250	365 907	376 885	388 191	399 837	411 832	424 187	2 102 906	
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	
Bérbeadót terhelő költségek	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	300 000	
Tiszta nettó m	3 201 040	3 298 571	3 399 028	3 502 499	3 609 074	3 718 846	3 831 912	3 948 369	4 068 320	4 191 870	36 769 530	

ÖSSZEGZÉS A HÁROM MEGKÖZELÍTÉS ALAPJÁN

Érték megállapítás módja	Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított eszmei telekérték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I. Költség megközelítés	38 897 040		30%	11 669 112
II. Piaci összehasonlítás	37 313 723		40%	14 925 489
III. Hozam számítás	36 769 530		30%	11 030 859
Egyeztetett érték:				37 625 460

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

37 625 460 Ft.

azaz Harminchétmillió-hatszázhuszonötezer-négyszázhatvan 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 Fő tér 40. fsz. Hrsz: 64016A/2

üzlethelyiség tulajdoni 1/1 hányada kereken

Mindösszesen:

37 625 000 Ft.

**Azaz Harminchétmillió-hatszázhuszonötezer
forint**

forgalmi értéket képvisel.

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

Heckenast István ügyvezető

Szombathely, 2023.02.28.

.....
(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

