

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS – 2023



**9700 Szombathely, Jókai Mór u 16. fsz. 4. garázs
5425/A/4 helyrajzi számú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16. fsz. 4. szám alatt** elhelyezkedő, **5425/A/4 helyrajzi számú** garázs ingatlan piaci forgalmi értékét kerekén

3.300.000,- Ft-ban,

azaz hárommillió háromszázezer forintban

javaslom elfogadni.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	3 300 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (direkt tőkésítés)		0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

3 300 000 Ft

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

Az ingatlan forgalomképessége:

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

Szombathely, 2023. 05. 18.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.
Adószám: 23726640-2-18
Cgj.sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara: 18-10245



Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.139-4/2023 ügyszámon megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16. garázs szám alatt** elhelyezkedő, **5425/A/4 helyrajzi szám alatti** ingatlan piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.05.17.-én** tartottuk.

Az értékbecslés módszere

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

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

Ezek a feltételek:

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

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

Költségalapú módszer

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

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

Kiindulási adatok és információk

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

Az ingatlan adatai

Az ingatlan helye: **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16.**

Helyrajzi szám: **5425/A/4 helyrajzi szám**

Az ingatlan tulajdonosa: tulajdoni lap szerint

Az ingatlan területe: 14 nm

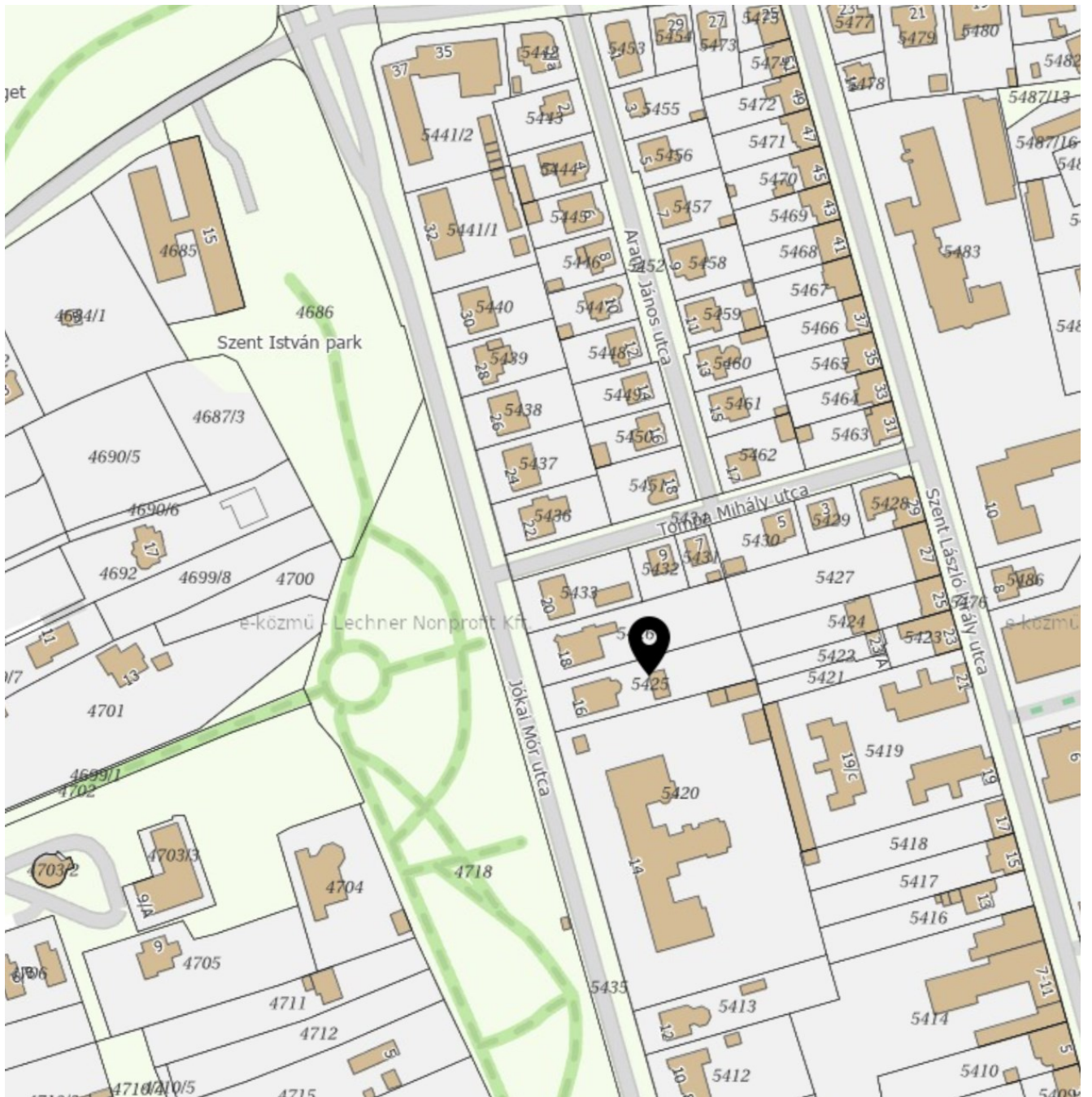
Az ingatlan helyszíni adatai

Az ingatlan gazdasági környezete:

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

Az ingatlan ismertetése

Az értékelt garázs ingatlan Szombathely belterületén, a Jókai utcában helyezkedik el.



Felépítmény műszaki leírása

Építés ideje:	1960-1970
Szintek száma:	földszint
Rendeltetés:	garázs
Tartószerkezetek:	
Alapozás:	sávalap
Függőleges tartószerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó sz.:	-
Tetőszerkezet:	félnyereg
Szkipari szerkezetek	
Válaszfalak:	tégla
Bádogos szerkezetek:	-
Tetőhéjalás:	hullámpala
Padlóburkolatok:	beton
Felületképzések:	
külső felület:	vakolt,
belső felület:	festett
Nyílászárók:	eredeti fa nyílászárók

Páros piaci összehasonlító módszertan

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
CÍM	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	Jókai Mór u 16	Bem József sg121	Bem József sg121	Rohonci 14	Rohonci u 14	Újvilág u
Megnevezés:						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)		4 190 900 Ft	3 987 700 Ft	3 302 000 Ft	2 984 500 Ft	3 594 100 Ft
Telek terület (m2)			0	0		
Redukált terület (m2)	14	14	14	15	14	16
Egységár (Ft/m2)		299 350	284 836	220 133	213 179	224 631
Tulajdonár. viszonya/típusa)		Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.
Korrektív tényező		100%	100%	100%	100%	100%
Eladás/Ajánlat időpontja		2022.08..	2022.08..	2022..	2022..	2022..
Korrektív tényező		115%	115%	115%	115%	115%
Korrigált Ár		4 819 535 Ft	4 585 855 Ft	3 797 300 Ft	3 432 175 Ft	4 133 215 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)	285 690	344 253	327 561	253 153	245 155	258 326
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
ÉB JELLEMZŐK						
Építés éve	1960					
Műszaki állapot, színvonal						
RRÉKCIÓS TÉNYEZŐK						
m2	14	Hasonló	Hasonló	Nagyobb	Kisebb	Nagyobb
Alapterület		100%	100%	115%	90%	105%
Telek adottságok - méret, tájolás, lejtés		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
		100%	100%	100%	100%	100%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		95%	95%	95%	95%	95%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező		95%	95%	95%	95%	95%
		Hasonló	Hasonló		Kedvezőbb	Kedvezőbb
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet,		100%	100%	90%	95%	90%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás,		95%	95%	95%	95%	95%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség,		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
		100%	100%	100%	100%	100%
ÖSSZ KORREKCIÓ		-15%	-15%	-10%	-30%	-20%
ÖSSZ KORREKCIÓ		85%	85%	90%	70%	80%
Korrektív mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
RRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m2	292 615	278 427	227 838	171 609	206 661
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül	292 615	278 427	227 838	171 609	206 661
RRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		235 430 Ft/m2				
RRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kereken		235 400 Ft/m2				
APTERÜLET		14 m2				
APTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		3 300 000 Ft				
				bérelti szerződés miatti korrekció: (3% / év)	0%	

Megjegyzés

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

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

Szombathely, 2023. 05. 18.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A tt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. u. 45.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara: 18-10245



