



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS - 2023



**9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4. szám alatti
5635/A/4 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4. szám alatti 5635/A/4 helyrajzi számú** ingatlan javasolt piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az értékét a piaci összehasonlító módszer és a z elérhető bérleti díjon alapuló hozam módszer alapján 80%-20% súlyozással állapítjuk meg.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	29 900 000 Ft	80%
Hozam alapú módszer (CF)	20 900 000 Ft	20%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	28 100 000 Ft	35 687 000 Ft

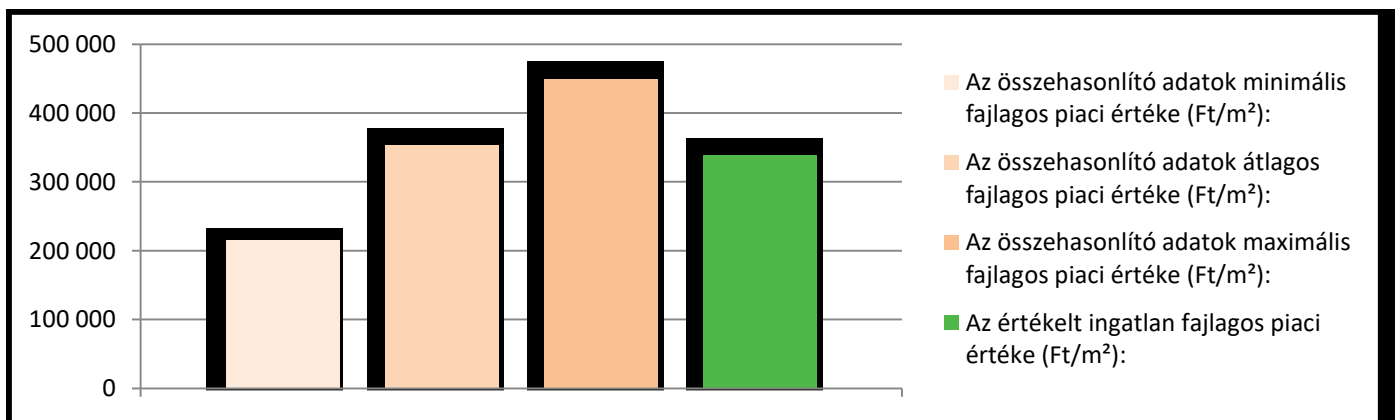
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kinalati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jofogas.hu, ingatlan.net, ingatlanbazar.hu, olx.hu stb.) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembe vételével választottunk ki.

Az értékelés fordulónapja: 2023. június 5., hétfő

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	338 554
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	215 640
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	449 850
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	353 200



A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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: -

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 90 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2023. 06. 05.

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.
3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara: 18-10245



9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A szám alatti 5635/A/4 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

4

Piaci összehasonlító módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4	Szombathely Ady Endre tér	Szombathely Jászi Oszkár u 1 A	Szombathely, Thököly u.	Szombathely Gyöngyösparti sétány	Szombathely Petőfi Sándor u
jellemzés	üzlet	Szombathelyen, az Ady téren, a Romkert disco szomszédságában eladóvá vált egy büfé-pavilon. Önkormányzati területen helyezkedik el, melynek bérleti díja havi 19000Ft. Az üzlethelyiség kb. 25m2	Szombathelyen belváros közelében, felújított utcafronti üzlet.	Az ingatlan hasznos alapterülete 60 m2, mely két részre lett osztva, két külön bejárással rendelkezik. A nagyobb üzletrész hasznosítása rengeteg lehetőséget rejt	Az 1987-ben épült földszint+2 emelet+tetőtér kialakítású, vasbeton vázszerkezetű, nyeregtetős, cserépfedésű épületben található földszinti elhelyezkedésű üzlethelyiség 2007-ben teljes körű felújításon esett át. Megosztható	71 m2-es kétszintes téglá építésű üzlethelyiség pincével és udvarrészsel
red. alapter.	83 m ²	25 m ²	58 m ²	60 m ²	113 m ²	71 m ²
telekterület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	tényadat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		https://ingatlan.com/33292396	2022.06..	https://ingatlan.com/33006429	https://ingatlan.com/33461295	https://ingatlan.com/33506805
ár	-	5 990 000 Ft	17 322 000 Ft	29 990 000 Ft	40 940 000 Ft	34 000 000 Ft
fajl. érték	-	239 600 Ft/m ²	298 655 Ft/m ²	499 833 Ft/m ²	362 301 Ft/m ²	478 873 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	15%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	215 640 Ft/m ²	343 453 Ft/m ²	449 850 Ft/m ²	326 071 Ft/m ²	430 986 Ft/m ²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők											
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	
alapterület	-10%		-5%		-5%		5%		0%		
telek területe	0%		0%		0%		0%		0%		
műszaki	10%		0%		5%		0%		0%		
elhelyezkedése	0%		5%		0%		0%		5%		
udvar			-5%						-10%		
jogi	25%		0%		0%		0%		0%		
összesen		25%		-5%		0%		5%		-5%	
korrigált fajlagos érték		269 550 Ft/m ²		326 281 Ft/m ²		449 850 Ft/m ²		342 374 Ft/m ²		409 437 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga						359 498 Ft/m ²					

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 üzlet	113,08 m ²	83,18 m ²	0%	359 498 Ft/m ²	29 903 072 Ft	-
összesen:	113,08 m²	83 m²			29 903 072 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

29 900 000 Ft

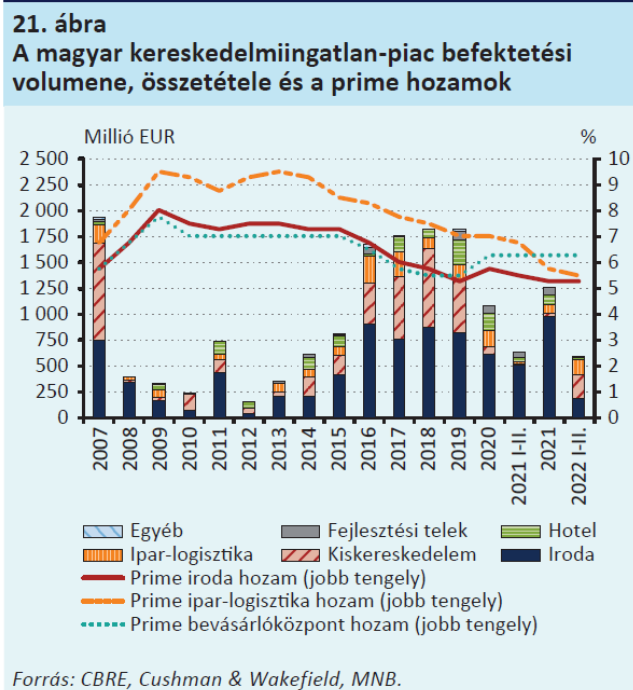
264 414,57 Ft

Rátalevezetés

Az alkalmazott rátákat az MNB aktuális prime hozamszint közlései alapján kalkuláltuk.

		kiskereskedelem	megjegyzés
Prime yield*		5,5	
Kockázati felár	Szektorkockázati ráta:		
	Régió kockázati ráta:	1	
	Vállalkozás specifikus kockázatok:	1	
	Kihasználtság		
	Bérleti szerződésből hátralévő idő miatt:		
	Egyéb kockázati ráta:	1,5	
	Egyéb kockázati ráta, műszaki állapot:		
	Beépített technológia értékvesztése miatt	0	
	Egyéb speciális kockázat:		
Diszkontráta:		9%	
Várható értékváltozás tényezője:			
Tőkésítési ráta:		8,5%	

Forrás.: utolsó MNB kereskedelmiingatlan-piaci jelentés



Hozam alapú módszer

Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4	Szombathely Fő tér	Szombathely Szent Márton u	Szombathely Belsikátor	Szombathely belváros	Szombathely, belváros üzlet
jellemzés	üzlethelyiség	iroda-üzlethelyiség	Szombathely, belvárosában, frekvenciált helyen, a Fő tértől 300 méterre, földszintes üzlethelyiség hosszútávra kiadó. Bérletdíj 400.000 Ft nettó, 2 havi kaució szükséges. A 89 m ² -es üzlet 3 db üvegeportállal rendelkezik (méretük 260x210 cm). Teakonyha, szociális helyiség van, 2 db klíma használható az egységbe	Szombathely belvárosában a Fő térnél kínálunk eladásra egy jelenleg vendéglátós egységként működő üzletet bérlésre.	Szombathely történelmi belvárosában kiadó egy 54 m ² -es helyiség, amely mind irodának, mind üzlethelyiségnek is kitűnő. Az ingatlan kettő éve teljeskörűen, minőségi anyagokból és üzletileg a leghatékonyabb felhasználást figyelembe véve lett felújítva.	Szombathely belvárosában, utcáfronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó Fűtése egyénileg, saját gázkazánalattal.
bérbeadh. ter	83 m ²	52 m ²	89 m ²	45 m ²	54 m ²	130 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/31937714/nyomtatás	internet	internet	internet
bérleti díj	-	246 300 Ft/hó	400 000 Ft/hó	200 000 Ft/hó	350 000 Ft/hó	400 000 Ft/hó
dátum	-	2023..	2023..	2023..	2023..	2023..
fajl. bérl. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	4 494 Ft/m ² /hó	4 444 Ft/m ² /hó	6 481 Ft/m ² /hó	3 077 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-10%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	3 820 Ft/m ² /hó	4 000 Ft/m ² /hó	5 833 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-10%		0%		-5%		-5%		5%	
műszaki tartalom	-5%		0%		0%		-5%		-5%	
állapota	-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
elhelyezkedése	-10%		-5%		-10%		-10%		-10%	
összesen		-30%		-10%		-20%		-25%		-15%
korrigált fajlagos bérleti díj		3 316 Ft/m ² /hó		3 438 Ft/m ² /hó		3 200 Ft/m ² /hó		4 375 Ft/m ² /hó		2 354 Ft/m ² /hó
korr. fajl. bérleti díjak átlaga						3 337 Ft/m ² /hó				

Funkció szerinti megosztás

funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 üzlethelyiség	53,28 m ²	0%	3 337 Ft/m ² /hó	2 133 241 Ft	-
2 pinceű	59,00 m ²	-60%	1 335 Ft/m ² /hó	944 904 Ft	-
összesen:	112 m²			3 078 145 Ft/év	

Megjegyzés a költségekhez

Építményadó : cca.1225Ft/m²/év . Költsége tekintetében: karbantartás 1%, rezi (bevételek vetítve) 1%, menedzsment (bevételek vetítve) 2% felújítási alap (pótlási költségre vetítve) , a 0,8%, biztosítás (pótlási költségre vetítve)0,1%, begyűjtési veszteség (bevételek vetítve) 0,5% mértékkel számítottunk.

Cash flow tábla

											exit						
bevételek	bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejárt	piaci bérleti díj (Ft/hó)	évek:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	üzlet	53	üzlet			177 770		2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241	2 133 241
szerződéses bevétel:								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
piaci bevétel kihaszn.:							90%	90%	90%	90%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
bevétel összesen:							1 919 917	1 919 917	1 919 917	1 919 917	1 813 255	1 813 255	1 813 255	1 813 255	1 813 255	1 813 255	1 813 255
pince	59	pince			78 742	szerződéses bevétel:											
						max. piaci bevétel:	944 904	944 904	973 251	1 002 449	1 032 522	1 063 498	1 095 403	1 128 265	1 162 113	1 196 976	
						piaci bevétel kihaszn.:	90%	90%	90%	90%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	
						bevétel összesen:	850 414	850 414	875 926	902 204	877 644	903 973	931 092	959 025	987 796	1 017 430	
összes bevétel						1 919 917	2 770 330	2 795 843	2 822 120	2 690 898	2 717 228	2 744 347	2 772 280	2 801 050	2 830 684		
költségek	épitményadó				1 225 Ft/m2/év		65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	65 268	
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)	2,00%					38 398	55 407	55 917	56 442	53 818	54 345	54 887	55 446	56 021	56 614	
	menedzsment (bevételre vetítve)	1,00%					19 199	27 703	27 958	28 221	26 909	27 172	27 443	27 723	28 011	28 307	
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)	2,00%					664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	664 000	
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)	0,20%					66400	66400	66400	66400	66400	66400	66400	66400	66400	66400	
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)	0,50%					9 600	13 852	13 979	14 111	13 454	13 586	13 722	13 861	14 005	14 153	
	összes költség						862 865	892 630	893 522	894 442	889 849	890 771	891 720	892 698	893 705	894 742	
cash flow						1 057 052	1 877 701	1 902 320	1 927 678	1 801 049	1 826 457	1 852 627	1 879 582	1 907 346	1 935 942		
diszkontált cash flow				<i>diszkont ráta:</i>	9,00%	969 772	1 580 423	1 468 940	1 365 616	1 170 558	1 089 056	1 013 450	943 299	878 195	817 763		
exit érték				<i>exit ráta:</i>	8,50%										22 775 791		
exit érték jelenértéke															9 620 740		
jelenértékek összege						20 917 812											

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

20 900 000 Ft

Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 56.168-3/2023 üi számú megrendelőben megbízott az ingatlan-nyilvántartásban 9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4. szám alatti 5635/A/4 helyrajzi számú ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023. 06.02.-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.

Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerítől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmodosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmény értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közműekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

Kiindulási adatok és információk

Az ingatlan adatai

Ingotlan címe:	9700 Szombathely, Kálvária u. 2/A földszint 4. szám alatti
Ingotlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	5635/A/4 helyrajzi szám

I. rész

Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	92 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Kossuth L u. 1-3.

III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést
--	--------------------------

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37528/2023

2023.06.01

SZOMBATHELY

Belterület 5635/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Kálvária utca 2/A. földszint. ajtó:4.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	92	0 0		önkormányzati
----------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999955/1997.01.15

2. bejegyző határozat: 45721/1995.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45721/1995.07.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

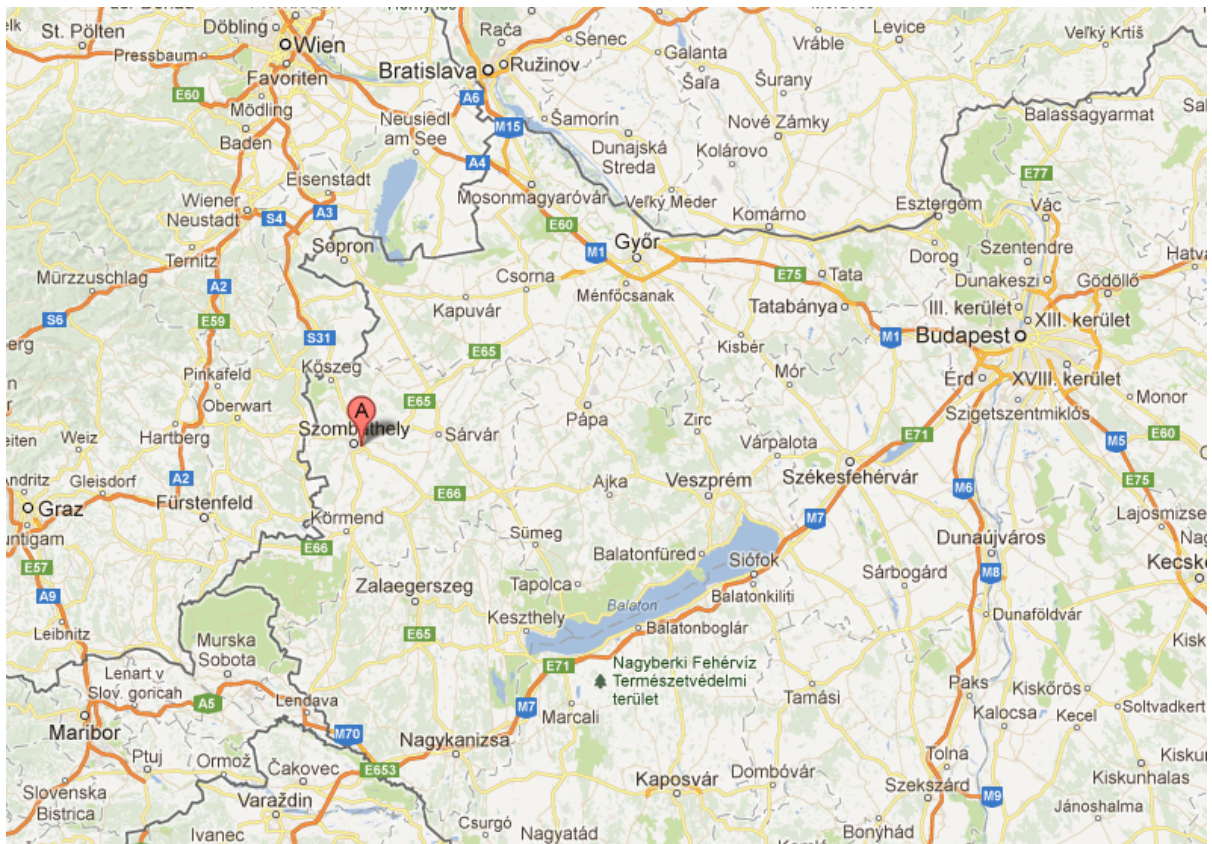
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

Település jellemzése, gazdasági környezet

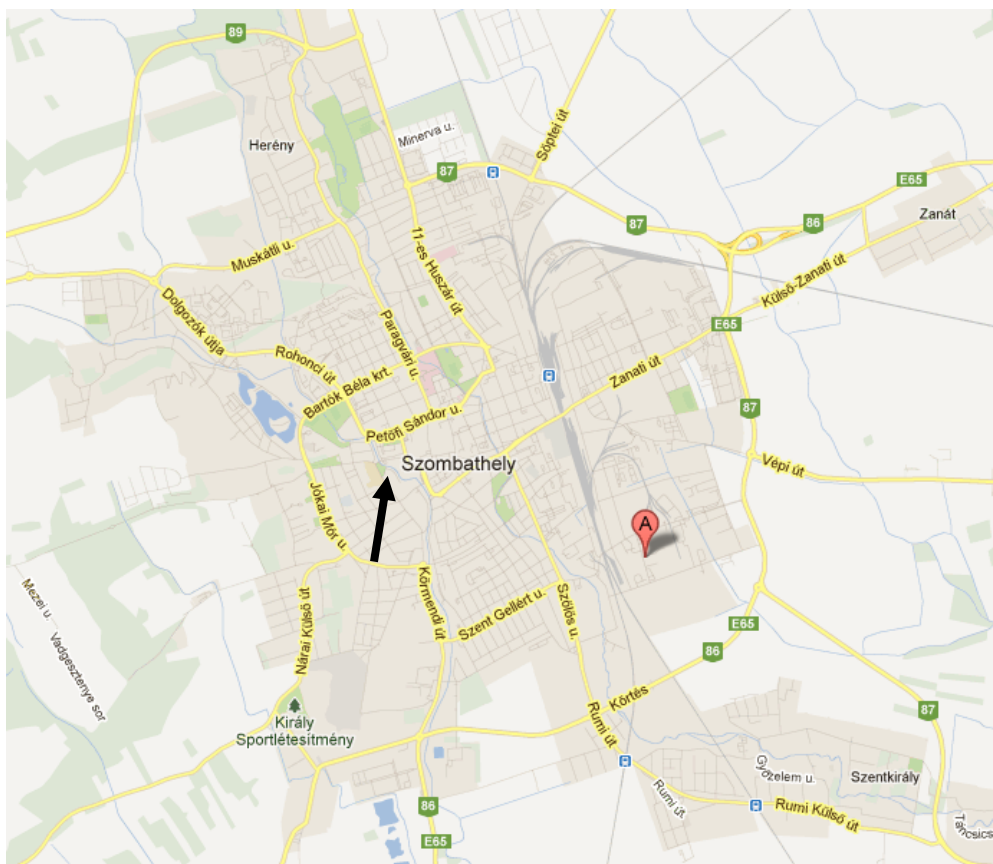
település elhelyezkedése

Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Kálvária utcában található. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 5 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.





Gazdasági környezet

Szombathely az ország nyugati részén fekvő Vas megye székhelye, 80 ezer lakossal. Régészeti kutatások bizonyítják, hogy a város a Kárpát-medence legrégebbi folyamatosan lakott városi rangú települése.

A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tőkeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gépiparba fektették, az egykor húzóágazatnak számító könnyűipar és élelmiszeripar jelentősen veszített pozíciójából. A külföldi tulajdonú cégek innovációs szemléletükkel, korszerű technika és technológia behozatalával, munkahelyteremtéssel járultak hozzá a megye gazdasági megújulásához.

A gazdasági átalakulás a foglalkoztatási szerkezet megváltozását vonta maga után, amelynek egyik jellemzője a szolgáltató jellegű ágak erősödése. Az ipar és az építőipar a piacgazdasági feltételekhez történt gyors alkalmazkodás valamint a külföldi működő tőke beáramlás következtében megtartotta pozícióját.

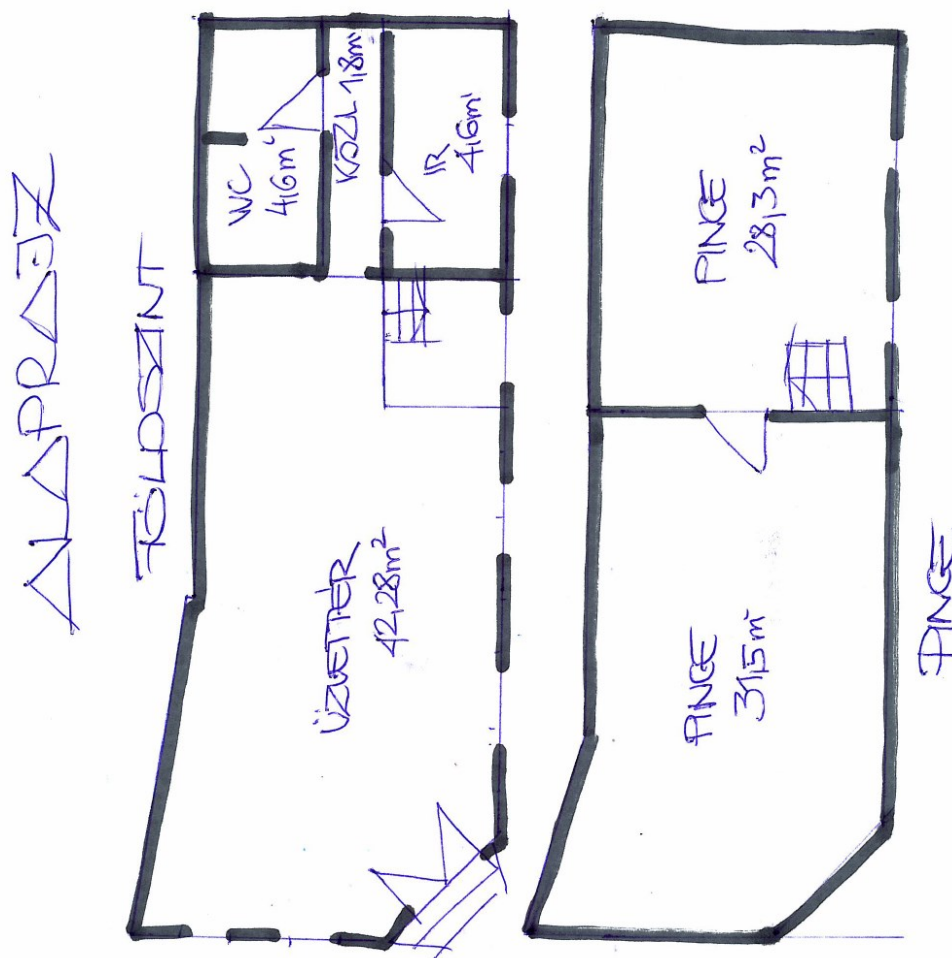
Közműellátottság

Az értékelt ingatlan összközműves.

Az épületek műszaki jellemzői

Építés éve:	1920	
Szintek:	Földszint	
Funkció:	üzlet	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigete-	kiépített	
Függőleges teherhordó szerke-	tégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa, téglaboltozat	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, cserép	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa szerkezetű,	
Külső ajtó:	fa	
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	kerámia lap, laminált burkolat	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gáz központi	
Hőleadók:	Kiépített	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	-	
Biztonságtechnika:	-	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsatorna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	kiépített	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról	
Igényszint:		
Állapot:	közepes	

szint	helyiség	nettó alapt. (m ²)	reduk.	redukált alapt. (m ²)	bérbeadh. alapt. (m ²)
földszint	üzlet	42,28	100%	42,28	42,28
földszint	iroda	4,60	100%	4,60	4,60
földszint	közlekedő	1,80	100%	1,80	1,80
földszint	mosdó	4,60	100%	4,60	4,60
pince	pince	31,50	50%	15,75	
pince	pince	28,30	50%	14,15	
összesen:		113,08		83,18	53,28



Megjegyzés

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

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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

Szombathely, 2023. 06. 05.

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004

Szunyog András
E-VK/8.

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



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37528/2023

2023.06.01

SZOMBATHELY**Belterület 5635/A/4 helyrajzi szám****társasház különlap**

9700 SZOMBATHELY Kálvária utca 2/A. földszint. ajtó:4.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	92	0 0		önkormányzati
----------------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999955/1997.01.15

2. bejegyző határozat: 45721/1995.07.31

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45721/1995.07.31

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE















