

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

SZOMBATHELY, FŐ TÉR 43. 1. EM. 2. SZ.

ALATTI

„LAKÁS”

INGATLANRÓL

HRSZ: 6495/A/2

SZOVA Nonprofit Zrt. – Létesítményfenntartási Osztály
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 501-982, Fax: (94) 522-963
E-mail: varga.imre@szova.hu

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **lakás**

Település (város, kerület): **Szombathely**

Utca, házszám: **Fő tér 43. 1. em. 2.**

Irányítószám: **9700**

Hrsz.: **6495/A/2**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Szombathely Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **forgalomképes**

Értékelt érdekelttség: **tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **m² osztatlan közös**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **28 m²**

Közmű-ellátottság: **víz, villany, csatorna, gáz**

Jelenlegi funkció: **lakás**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték meghatározás**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú megközelítés**

Értékelés fordulónapja: **2019.12. 09.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Bruttó forgalmi érték: **14 000 000.- Ft, azaz**

Tizennégymillió forint

Jelen vagyoneértékelésben szereplő állítások - amelyeken az értékelési tanúsítványban szereplő eredmények alapulnak - legjobb tudásom szerint igazak.

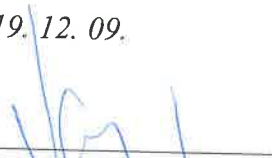
Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményért melyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy az értékelés fordulónapján belátható legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságomat semmi nem befolyásolta.


Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható és harmadik személy részére csak a megbízó és megbízott együttes írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

Szombathely, 2019. 12. 09.

Készítette:


Varga Imre
Ingatlan értékbecslő
35/27/1998.
EUFIM 2004/88.


SZOVA ZRT.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. 
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth u. 1-3.) megbízta a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.** (9700 Szombathely, Welther K. u. 4.) 6495/A/2 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Fő tér 43. I. em. 2. szám alatti ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:

A fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben foglaltak szerint.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

2.2 A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A jövedelem-megközelítés

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. A jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amelyet az üzemeltetés során felmerült kiadásokkal csökkentettünk. Az ingatlan értéke nem más, mint a várható nettó eredmények jelen értékének összessége. Az értékelési gyakorlatban a számítás két főmódszer alapján történik: a közvetlen tőkésítés valamint a diszkontált Cash-Flow számítás. Az előbbi esetben a számítás alapja egy év tiszta jövedelmén alapuló hozamszámítás feltételezve, hogy a vagyontárgy végtelen időn át képes a jövedelmet megtermelni. A hozamszámításon alapuló ingatlan érték meghatározás sarkalatos pontja a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása. Esetünkben a Földhitel-és Jelzálogbank ajánlásában szereplő tőkésítési kamatlábat vettem figyelembe.

A költség-megközelítés

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja: 2019. 12. 06.

Felhasznált dokumentumok:

- Alaprajz
- Megrendelés

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:****tulajdoni lap kelte:**

Település	: Szombathely
Besorolás	: Megye Jogú Város
Helyrajzi szám	: 6495/A/2
Megnevezése	: lakás
Terület	: 28 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Szombathely, Megyei Jogú Város Önkormányzata
III.oldal	
Terhek	: nincs
Széljegy	: nincs
Szolgalom, egyéb	: nincs

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete: az ingatlan Szombathely belvárosában Fő tér déli oldalán helyezkedik el. A lakás az épületben az első emeleten található, fekvése északnyugati. Az ingatlan kiépített közútról jól megközelíthető. Az ingatlan környezetében társasházak, intézmények állnak.

Felépítmények ismertetése: az épület az 1875-ban épült, 1984-ben teljeskörű felújítás történt. Szerkezeti felépítését tekintve téglá sávalap, falazatai téglából építettek. Födémek: vb. gerendák közti béléselemes. A tetőszerkezete: egy állószeles kötőgerendás nyeregtető, hornyolt cseréppel fedve.

A lakás emeleti elhelyezkedésű, összkomfortos. A bérlő a lakást felújította.

Homlokzati nyílászárói faszerkezetűek 2 rtg. üvegezéssel, belső nyílászárók faszerkezetűek. Padlóburkolatok: laminált parketta és kerámia lap. Fűtése és melegvíz ellátása kombi gázkazánról történik. A fűtőkészülék a konyhában a mosogató felett került elhelyezésre

Beépítési mód: zárt sorú

Alap: sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: téglá falazatok

Födém szerkezete: vb. gerendák közti béléselemes

Belső válaszfalak: téglá

Tetőszerkezete: faszerkezetű nyeregtető

Tetőfedés: cserép

Belső burkolatok: laminált parketta, kerámia lap

Belső felületképzések: vakolt, festett

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezet, 2 rtg. üvegezés

Homlokzat képzés: vakolt

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez
 Az épület vízellátása: városi hálózatra kötve,
 Használati melegvíz: kombikazán
 Szennyvízelvezetés: van
 Fűtési mód: lakás központi, gázkazán
 Elektromos energiaellátás: van

Helyiség	alapterület m ²	burkolat	minőség
előszoba	3,63	parketta	közepes
konyha	3,13	PVC	gyenge
fürdő	3,37	PVC	gyenge
szoba	17,68		
összesen:	27,81		

Lakás alapterülete kerekítve: 28 m²

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Piaci alapú érték meghatározás

A piaci megközelítés alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező ingatlannal. Elemezzük az értékelt ingatlan és az utóbbi időben eladott ingatlanok közötti különbséget és kiigazításokat végzünk a tényező különbségek kiküszöbölésére. A három szakértői módszer egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján az ingatlan végleges forgalmi értékét a piaci megközelítés módszerével határoztam meg.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk, feltételezzük, hogy tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli semmilyen jog vagy kötelezettség azon kívül, amelyeket megemlítünk jelentésünkben.

Vagyonértékelő műszaki felmérést nem végeztünk, a területi méretekre vonatkozó adatokat megbízó szolgáltatta. Nem végeztünk épület diagnosztikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Ebből következően nem vállalhatunk felelősséget olyan később jelentkező fizikai és gazdasági tényezőkért, amelyek befolyásolják az itt megadott értékeket. Különösen nem tudunk felelősséget vállalni veszélyes és egészségre ártalmas anyagok esetleges meglétéért, hisz ezek felismerésére nem rendelkezünk képesítéssel.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés effektív időpontja és fordulónapja 2019. december 09. **érvényessége a fordulónapot követő 90 nap.**

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, ill. érvényteleníthetik a szakértői vélemény, vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

4.4 Érték meghatározás

A 6495/A/2 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Fő tér 43. I. em. 2. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **becsült nettó forgalmi értékét kerekítve:**

**14 000 000.- Ft, azaz
Tizennégymillió forint.**

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6195/A/2 helyrajzi számú 9700 Szombathely, Fő tér 43. I. em. 2. sz. alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **2019. 12. 06.** fordulónapra érvényes tehermentes **forgalmi értékét**

**14 000 000.- Ft, azaz
Tizennégymillió forint-ban**

határozom meg.

Szombathely, 2019. 12. 09.

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (Cé)
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 13980335-2-18


Varga Imre
értékbecslő

SZOVA Szombathelyi Vagyongazdálkodási és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.

MELLÉKLETEK :

- **MEGRENDELŐ**
- **ALAPRAJZ**
- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**