



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS - 2025



**9700 Szombathely, Király u. 17. földszint 3. szám alatti
6225/A/3 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Király u. 17. földszint 3. szám alatti 6225/A/3 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 módszer, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az értékét a piaci összehasonlító módszer alapján állapítjuk meg.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	106 500 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	101 900 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	106 500 000 Ft	135 255 000 Ft

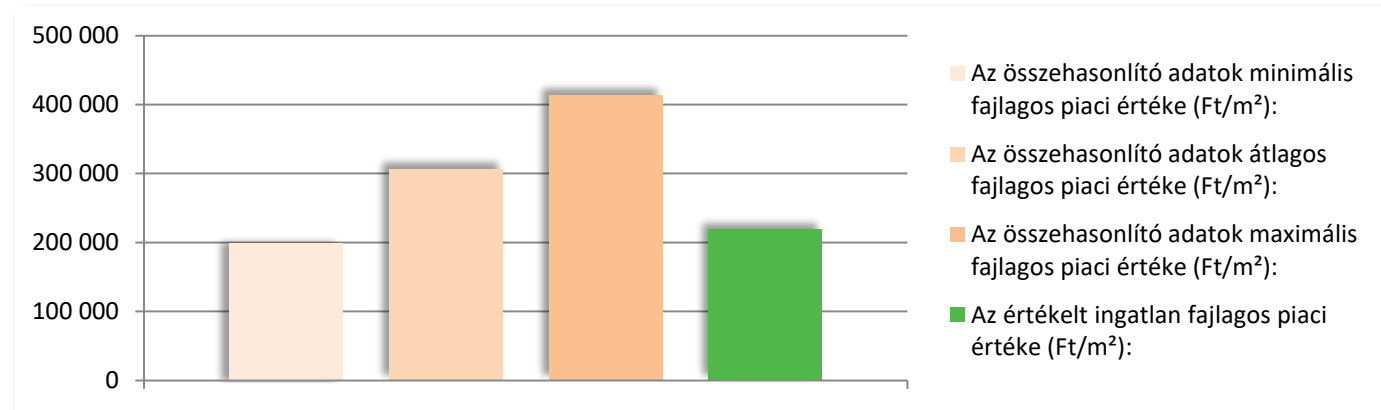
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jofoogas.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: 2025. június 4., szerda

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	219 588
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	199 458
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	414 375
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	307 054



Szombathely, Király u. 17. fszt. 3. szám, 6225/A/3 hrsz.-ú, üzlet bérleti jogviszonya megszünt, tehermentesen kerül értékesítésre.

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 85%

“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, 2025.06.04.

Készítette:

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 6225/A/3 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, Király u. 17. fsz. 3. 6225/A/3hrsz	Szombathely Kárpáti Kelemen utca 59.	Szombathely Paragvári u	Szombathely, Széll Kálmán u	Szombathely, Győrffy István utca	Szombathely Dolgozók u 1 A
jellemzés	okmányiroda	Csonakázó-tó közelében lévő háromszintes, 800 m ² -es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garatálja a professzionális munkakörnyezetet. Az épület egyedi építészeti és belsőépítészeti megjelenésével a modern fém, üveg és a	ompatneiyen a markusovszky kórház mellett egy 3 szintes, 30 autó részére elegendő felszíni parkolóval rendelkező irodaházat. Az épület főbb jellemzői: -megnevezése irodaház -építés éve 1992 -1104 m ² telek mérete -1025 m ² beépített hasznos terület	7 emeletes irodaház 5, 6, 7. szintjén helyezkedik el, összesen 600 négyzetméteres területével ideális alapot nyújt bármilyen vállalkozás számára, legyen szó kereskedelmi egységről, szolgáltató központtól vagy akár irodaházról. Az alsó 4 szinten Kormányhivatal működik, a felső 3 szint külön	A szombathelyi Savaria Plaza közelében a Körmenyi út és a Győrffy István utca sarkán található felújított üzlethelyiség eladó. A kirtak a Körmenyi útra néznek. A felújított üzlethelyiség 1200 m ² -es saját telekkel rendelkezik, melyen a belső parkoló helyezkedik el. Az üzlethelyiség méretéből	Az üzletneiyiség az 1995-ben épült földszint és emeletes ÁRKÁD üzletház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan egy 598 m ² alapterületű eladótérből, 233 m ² raktárból és melléképítményekből áll. A raktárak hátulról is rendelkeznek garázsai.
red. alapter.	485 m ²	800 m ²	1 025 m ²	600 m ²	390 m ²	831 m ²
telekterület	0 m ²	3 850 m ²	1 104 m ²	0 m ²	1 200 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		https://ingatlan.com/32883988	https://ingatlan.com/3359476	https://ingatlan.jofogas.hu/vas/Elado_irodahazi_ingatlan_Szombathely_152266	https://ingatlan.com/34362644	https://ingatlan.com/31431546
ár	-	390 000 000 Ft	465 000 000 Ft	149 000 000 Ft	149 000 000 Ft	195 000 000 Ft
fajl. érték	-	487 500 Ft/m ²	453 659 Ft/m ²	248 333 Ft/m ²	382 051 Ft/m ²	234 657 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
korr. fajl. ér.	-	414 375 Ft/m ²	385 610 Ft/m ²	211 083 Ft/m ²	324 744 Ft/m ²	199 458 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	-5%		0%		-10%		-15%		-5%	
telek területe	-10%		-10%		0%		10%		0%	
műszaki	-20%		-20%		0%		0%		20%	
elhelyezkedése	5%		5%		5%		5%		5%	
távthő	-10%		-10%		-10%		-10%		-10%	
összesen	-40%		-35%		-15%		-10%		10%	
korrigált fajlagos érték		248 625 Ft/m ²		250 646 Ft/m ²		179 421 Ft/m ²		292 269 Ft/m ²		219 404 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga						238 073 Ft/m ²				

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 eladótér földszint	228,00 m ²	228,00 m ²	0%	238 073 Ft/m ²	54 280 678 Ft	-
2 eladótér emelet	227,00 m ²	227,00 m ²	-10%	214 266 Ft/m ²	48 638 344 Ft	
3 pince	30,00 m ²	30,00 m ²	-50%	119 037 Ft/m ²	3 571 097 Ft	
összesen:	485,00 m²	485 m²			106 490 119 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

106 500 000 Ft

Szunyog András

Készítette
Tel.: 06/30/2 88 99 10

E-mail: szunyoga@gmail.com

Cash flow tábla

																piaci						exit	
bevételek	bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejárt	szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérleti díj (Ft/hó)	évek:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
	bvolt könyvesbolt	485	üzlet	2027.05.30.- felbontva	714 000	1 053 389	szerződéses bevétel:																
							max. piaci bevétel:	12 640 671	12 640 671	12 640 671	12 640 671	12 640 671	12 893 484	13 151 354	13 414 381	13 816 812	14 093 149						
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%						
							bevétel összesen:	12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 248 810	12 493 786	12 743 662	13 125 972	13 388 491						
							szerződéses bevétel:																
							max. piaci bevétel:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
							piaci bevétel kihaszn.:																
bevétel összesen:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
összes bevétel								12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 008 637	12 248 810	12 493 786	12 743 662	13 125 972	13 388 491						
költségek	építményadó						1 225 Ft/m2/év	594 125	594 125	594 125	594 125	594 125	594 125	594 125	594 126	594 127	594 128						
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)						1,00%	120 086	120 086	120 086	120 086	120 086	122 488	124 938	127 437	131 260	133 885						
	menedzsment (bevételre vetítve)						2,00%	240 173	240 173	240 173	240 173	240 173	244 976	249 876	254 873	262 519	267 770						
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)						0,50%	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500	1 212 500						
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)						0,40%	970000	970000	970000	970000	970000	970000	970000	970000	970000	970000						
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)						1,00%	120 086	120 086	120 086	120 086	120 086	122 488	124 938	127 437	131 260	133 885						
	összes költség								3 256 970	3 256 970	3 256 970	3 256 970	3 256 970	3 266 577	3 276 376	3 286 372	3 301 666	3 312 168					
cash flow								8 751 667	8 751 667	8 751 667	8 751 667	8 751 667	8 982 233	9 217 410	9 457 289	9 824 306	10 076 324						
diszkontált cash flow				diszkont ráta:		9,50%	7 992 390	7 298 986	6 665 741	6 087 434	5 559 301	5 210 742	4 883 262	4 575 660	4 340 850	4 065 940							
exit érték				exit ráta:		9,00%											111 959 151						
exit érték jelenértéke																		45 177 106					
jelenértékek összege						101 857 411																	

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

101 900 000 Ft

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, Király u. 17. fsz. 3.	Szombathely Fő tér	Szopmbathely	Szombathely, Rákóczi Ferenc utca	Szombathely Uránia udvar	Szombathely, Puskás Tivadar utca 3.
jellemzés	üzlethelyiség	iroda-üzlethelyiség	Szombathelyi Irekventart részén, jó megközelíthetőséggel kínálok bérbeadásra ezt a két szintes irodaházat. - 10 iroda - 2 tárgyalóhelyiség - irattár - szociális helyiségek - parkolási lehetőségek - az iroda mellett raktárhelyiség/helyiségek is	Szombathelyen a Rákóczi Ferenc utcában kiadó irodaház! Az ingatlan a belvároshoz közel, igényes kertvárosi környezetben található. A 240 m2-es épület legfőbb jellemzője a tágas ügyféltér, valamint az 5 különálló irodahelyiség. Kialakítása egyértelműen lehetővé teszi a nagy ügyfélforgalmat.	Szombathelyen központi elhelyezkedéssel, az Uránia udvarban kiadó irodahelyiség! A bérlemény 1. emeleti, alapterülete 137 m2, egy nagy és kettő kisebb helyiséggel, valamint egy kényelmes méretű teakonyhával. A helyiség klimatizált. A bérleti díjra felül fizetendő a közvetlen közlekedési költség.	Szombathelyen a 88-05 és a 87-es főút közelében, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető helyen, a Puskás Tivadar utcában kiadó egy 308 m2 alapterületű, földszinti irodarész. A földszinti irodarész egy 4 emeletes irodaházban található, utcáról történő könnyű megközelítése miatt üzlethelyiség kialakítására is alkalmas lehet. Az irodarész megosztása.
bérbeadh.ter	485 m²	79 m²	733 m²	240 m²	137 m²	308 m²
telekterület		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/34496988	https://ingatlan.com/34676984	https://ingatlan.com/34423192	https://ingatlan.com/34214210
bérleti díj	-	250 000 Ft/hó	1 536 878 Ft/hó	960 000 Ft/hó	360 000 Ft/hó	750 000 Ft/hó
dátum	-	1905.07.17	2025.05.01	2025.05..	2025.05..	2025.05..
fajl. bérli. díj	-	3 165 Ft/m²/hó	2 097 Ft/m²/hó	4 000 Ft/m²/hó	2 628 Ft/m²/hó	2 435 Ft/m²/hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-15%	-15%	-10%
korr. f. b. díj	-	3 165 Ft/m²/hó	1 782 Ft/m²/hó	3 400 Ft/m²/hó	2 234 Ft/m²/hó	2 192 Ft/m²/hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-15%		5%		-5%		-5%		-5%	
műszaki tartalom	0%		0%		0%		0%		-5%	
állapota	-10%		-10%		0%		-5%		0%	
elhelyezkedése	-5%		0%		0%		0%		10%	
belmagasság			-5%		-5%		-5%	-5	-5%	
összesen	-30%		-10%		-10%		-15%		-5%	
korrigált fajlagos bérleti díj	2 215 Ft/m²/hó		1 604 Ft/m²/hó		3 060 Ft/m²/hó		1 899 Ft/m²/hó		2 082 Ft/m²/hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga					2 172 Ft/m²/hó					
Funkció szerinti megosztás										
funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés					
1 üzlet	485,00 m²	0%	2 172 Ft/m²/hó	12 640 671 Ft	-					
összesen:	485 m²			12 640 671 Ft/év						

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

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Király u. 17. földszint 3. szám alatti 6225/A/3 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét tartottuk.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés 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 ingatlanvagyron 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 értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító 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 értékmegállapító 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 kényszerítő 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 vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés

keretében és az értékelés időpont-jában 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 értékbecslést 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 értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító 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

- 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-figyelmelen 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; 12
- infrastruktúra;

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

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító 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 használok 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 hasznosága 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 érték-₁₃becslése 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 közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi¹⁴ szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, 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

Ingatlan címe:	9700 Szombathely, Király u. 17. földszint 3.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6225/A/3

I. rész

Terület megnevezése	Kivett üzlethelyiség
Területe:	485 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.

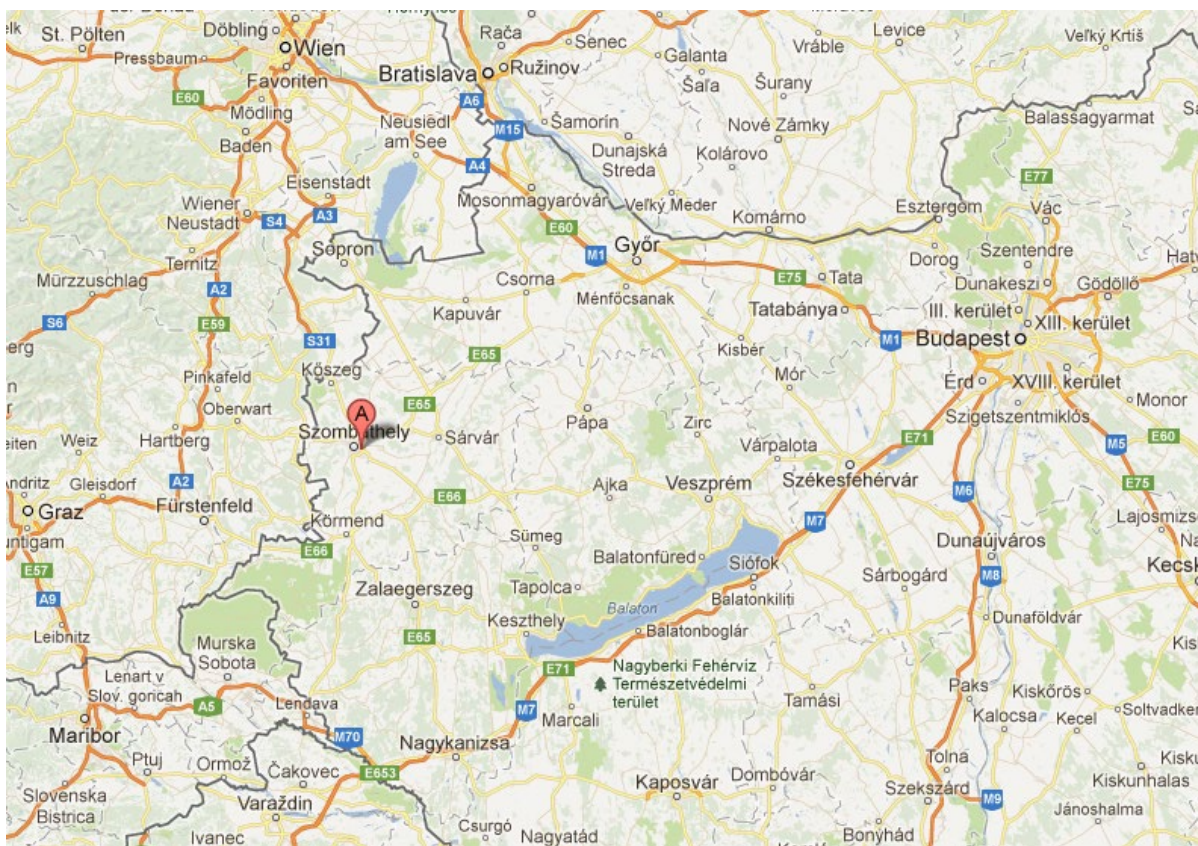
III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést

Település jellemzése, gazdasági környezet

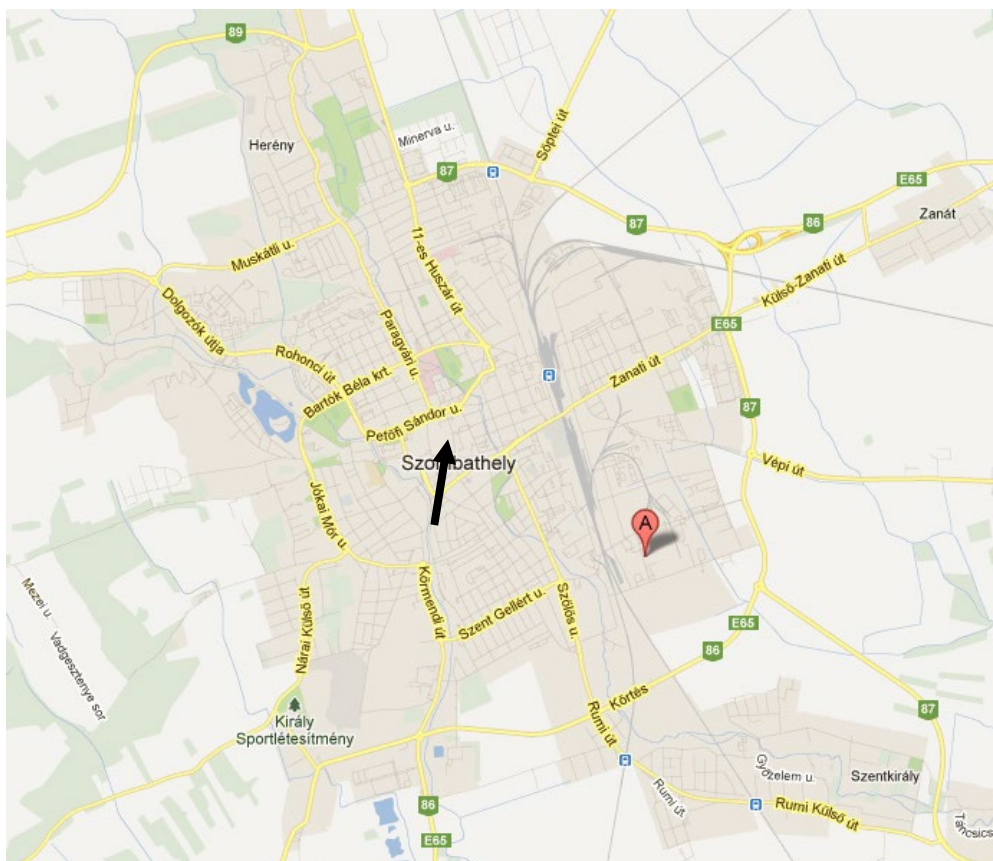
település elhelyezkedése

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 értébecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Király utcában található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolókból lehetséges. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10 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, tökeerős 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. A mezőgazdaságban és az erdőgazdálkodásban dolgozók részaránya mára 4%-ra süllyedt.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan összközműves.

Az épületek műszaki jellemzői

		
Építés éve:		
Szintek:	Földszint + 3emelet	
Funkció:	üzlet	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigete-	kiépített	
Függőleges teherhordó szerke-	tégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	nyeregtető, cserép	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa szerkezetű,	
Külső ajtó:	fa szerkezetű,	
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	kerámia lap, szőnyegpadló	
Épületgépészet:		
Fűtés:	távfűtés	
Hőleadók:	radiátor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonna hálózatba bekötve	
Gázellátás:	-	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról	
Igényszint:		
Állapot:	jó	

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, 2025.06.04

Készítette:

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











