



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS Aktualizálás - 2025



**9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti
6123/A/52 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti 6123/A/52 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 hozam módszer súlyozása alapján állapítjuk meg.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	35 000 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	20 500 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	35 000 000 Ft	44 450 000 Ft

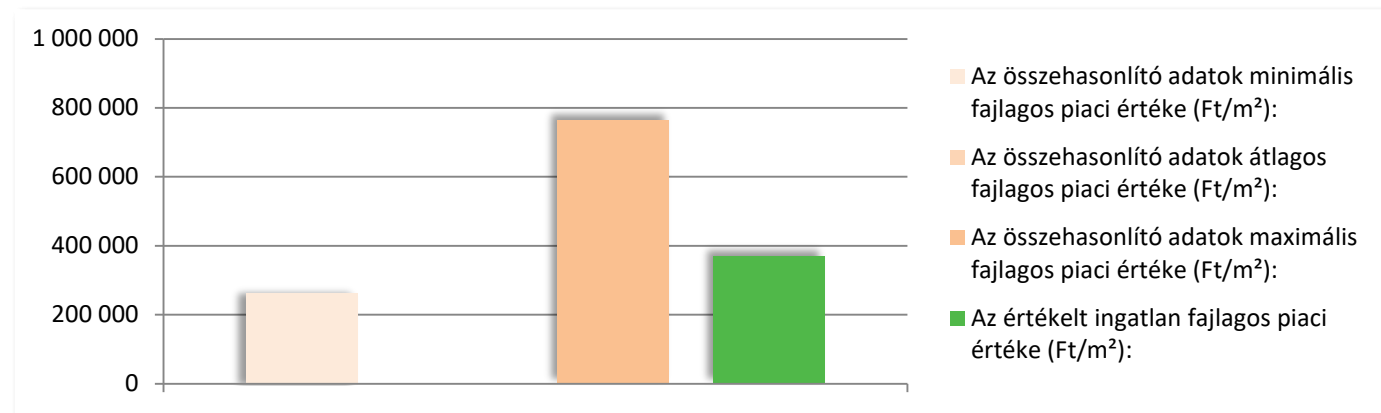
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jófogás.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):	368 421
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	262 817
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	763 023
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	



Szombathely, Március 15. tér 1. fszt. 5. szám, 6123/A/52 hrsz.-ú, 95 m² alapterületű iroda bérlője kezdeményezte a bérleti jogviszony felmondását, így a megszüntetés folyamatban van. Az értékebecslésben meghatározott érték bérlővel és bérlő nélkül is érvényes. Esetlegesen a vevői kör lehet más. Az ingatlan jelenlegi állapotában nehezen bérbeadható, a korábbi bérleti díj piaci ár alatt volt. A hozam számítás során a jelenlegi bérleti díjakkal kalkuláltunk.

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 80%
“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.

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 6123/A/52 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	Szombathely, Március 15. tér 1. fszt. 5	Szombathely Hollán E u 7	Szombathely Jászi Oszkár u 1 A	Szombathely, Kőszegi u	Szombathely, Kiskar utca 6.	Szombathely Kassák L u 5
jellemzés	üzlet	-	Szombathelyen belváros közelében, felújított utcafronti üzlet.	Szombathelyen belvárosban, a Kőszegi utcában felújított üzlet eladó. Az ingatlan 78 m ² nagyságú, utcafronti kirakattal, bejárattal. A kiszolgáló térből nyílik kettő helyiség, ami raktárnak, irodának is alkalmas. Innen nyílik a vizesblokk, 2 db wc-vel. Külön térben található a gáz kazán. Villanyhálózata három.	Belvárosi üzlethelyiség eladó. Padlófűtéssel, külön villanyórával azonnal birtokba vehető. Zárt vevők részére ingyenes parkolóval.	107 m ² -es téglá építésű társasház földszintii üzlete
red. alapter.	95 m ²	45 m ²	58 m ²	78 m ²	55 m ²	107 m ²
telekterület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tényadat	tényadat	kínálat	.	tényadat
info forrása		2023.06..	2022.06..	https://ingatlan.com/34183976	https://ingatlan.com/34779176	2023..
ár	-	20 000 000 Ft	17 322 000 Ft	44 000 000 Ft	39 900 000 Ft	33 300 000 Ft
fajl. érték	-	444 444 Ft/m ²	298 655 Ft/m ²	564 103 Ft/m ²	725 455 Ft/m ²	311 215 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	10%	15%	-10%	-15%	10%
korr. fajl. ér.	-	488 889 Ft/m ²	343 453 Ft/m ²	507 692 Ft/m ²	616 636 Ft/m ²	342 336 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%		-10%		-10%		-15%		5%	
telek területe	0%		0%		0%		0%		0%	
műszaki	-10%		-10%		-10%		-30%		0%	
elhelyezkedése	0%		0%		5%		5%		5%	
udvar			0%						0%	
jogi	0%		0%		0%		0%		0%	
összesen	-20%		-20%		-15%		-40%		10%	
korrigált fajlagos érték		391 111 Ft/m ²		274 763 Ft/m ²		431 538 Ft/m ²		369 982 Ft/m ²		376 570 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga						368 793 Ft/m ²				

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 üzlet	95,00 m ²	95,00 m ²	0%	368 793 Ft/m ²	35 035 321 Ft	-
összesen:	95,00 m²	95 m²			35 035 321 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

35 000 000 Ft

368 421,05 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, Március 15 tér 1. 6123/A/52hrsz	Szombathely Fő tér	Szopmbathely Szent Márton u	Szombathely Belsikátor	Szombathely belváros	Szombathely, belváros üzlet
jellemzés	posta üzlethelyiség	iroda-üzlethelyiség	Szombathely, belvárosában, frekvenciált helyen, a Fő tértől 300 méterre, földszintes üzlethelyiség hosszútávra kiadó. Bérletidő 400.000 Ft nettó, 2 havi kaució szükséges. A 89 m ² -es üzlet 3db üvegportállal rendelkezik (méretük 260x210 cm). Teakonyha, szociális helyiség van, 2db klíma használható az egységbe	Szombathely belvárosában a Fő tértől kínálunk eladásra egy jelenleg vendéglátós egységként működő üzletet bérletre.	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, utcafronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó Fűtése egyénileg, saját gázkazánal tártéssal
bérbeadh. terület	95 m ²	52 m ²	89 m ²	45 m ²	54 m ²	130 m ²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/31937714/nyomtatas	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. bérlet. 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	indoklás
alapterület	-10%		-5%		-15%		-15%		0%		
műszaki tartalom	0%		0%		10%		-5%		0%		
állapota	-20%		-20%		-20%		-20%		-20%		
elhelyezkedése	-5%		10%		-5%		0%		0%		
távho	-5%		-5%		-5%		-5%		-5%		
összesen		-40%		-20%		-35%		-45%		-25%	
korrigált fajlagos bérleti díj		2 842 Ft/m ² /hó		3 056 Ft/m ² /hó		2 600 Ft/m ² /hó		3 208 Ft/m ² /hó		2 077 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga						2 757 Ft/m ² /hó					

Funkció szerinti megosztás						
funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés	
1 üzlethelyiség	95,00 m ²	0%	2 757 Ft/m ² /hó	3 142 606 Ft	-	
2					-	
összesen:	95 m ²			3 142 606 Ft/év		

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

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz
A tőkésített jövedelem meghatározásához tőkésítési és exit ráta meghatározása szükséges. A rátaképzést ún. build-up módszerrel határoztuk meg, amely során a kockázatmentes befektetések hozamából (2028/A jelű fix kamatozású államkötvény 10 éves lejáratú, 2022-es év 12 havi átlag) forrás ÁKK 6,46%) indultunk ki, amelyre az országkockázatra, a szektorra jellemző kockázatra, valamint az ingatlan adottságaira való tekintettel mindösszesen 2,5%-os kamatfelárat kalkuláltunk. Az alkalmazott diszkontráta mértéke 9%, az exitrátát 8,5%-ban határoztuk meg.

Cash flow tábla

exit																		
bevételek	bérlő	terület / egység	terület típusa	szerződés lejártá	szerz. sz. b. díj (Ft/hó)	piaci bérleti díj (Ft/hó)	évek:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	üzlet-iroda -POSTA	95	üzlet		151 745	261 884	szerződéses bevétel:											
							max. piaci bevétel:	1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876	
							piaci bevétel kihaszn.:	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
							bevétel összesen:	1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876	
							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							1 820 940	1 911 987	2 007 586	2 107 966	2 213 364	2 324 032	2 440 234	2 562 245	2 690 358	2 824 876		
költségek	építményadó					1 225 Ft/m2/év		116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	116 375	
	karbantartás, rezszi (bevételre vetítve)					2,00%		36 419	38 240	40 152	42 159	44 267	46 481	48 805	51 245	53 807	56 498	
	menedzsment (bevételre vetítve)					2,00%		36 419	38 240	40 152	42 159	44 267	46 481	48 805	51 245	53 807	56 498	
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					1,00%		380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,20%		76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	76000	
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					0,50%		9 105	9 560	10 038	10 540	11 067	11 620	12 201	12 811	13 452	14 124	
	összes költség							654 317	658 414	662 716	667 233	671 976	676 956	682 186	687 676	693 441	699 494	
cash flow							1 166 623	1 253 573	1 344 870	1 440 732	1 541 388	1 647 076	1 758 048	1 874 569	1 996 917	2 125 381		
diszkontált cash flow				diszkont ráta:	9,00%		1 070 296	1 055 107	1 038 486	1 020 651	1 001 796	982 097	961 713	940 783	919 436	897 784		
exit érték				exit ráta:	8,50%												25 004 485	
exit érték jelenértéke																10 562 165		
jelenértékek összege				20 450 314														

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

20 500 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint 6. szám alatti 6123/A/52 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.02.28.-án** 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 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 kényszer-től 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 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 értékebecslés 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-figyelműen 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 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 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 értékebecslése 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 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

Ingatlan címe:	9700 Szombathely, Március 15. tér 1. földszint
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6123/A/52

I. rész

Terület megnevezése	Kivett egyéb helyiség
Területe:	95 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

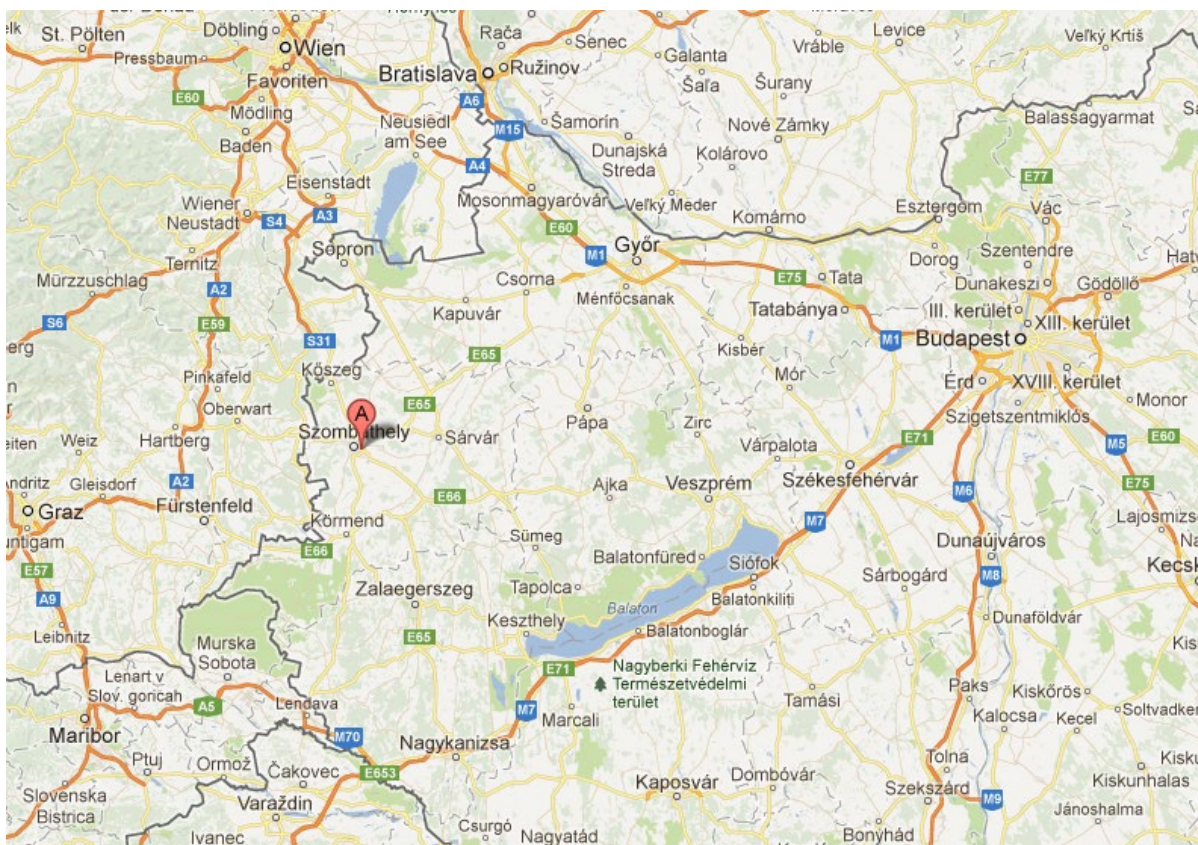
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Kossuth L u. 1-3.

III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést

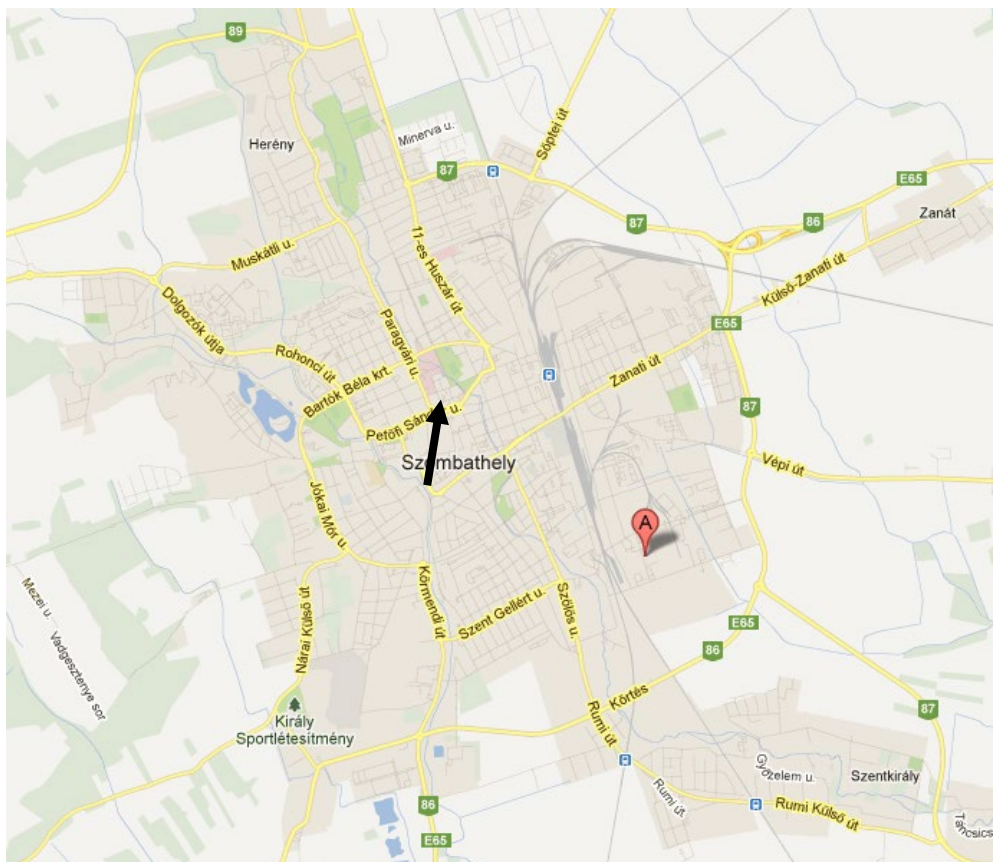
Település jellemzése, gazdasági környezet**település elhelyezkedése**

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 értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Március 15. téren található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóknak lehetősége. 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

		
Szintek:	Földszint + 3 emelet	
Funkció:	iroda/ volt posta	
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:	fém szerkezetű,	
Külső ajtó:		
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	mozaik lap	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gázkonvektor	
Hőleadók:	gázkonvektor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonatna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	kiépített	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról	
Igényszint:		
Állapot:	felújításra szorul	

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.

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

