



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS 2025.06.



**9700 Szombathely, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti
6023/6/A/61 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti 6023/6/A/61 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	79 500 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	49 500 000 Ft	0%
Költség alapú módszer	109 400 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	79 500 000 Ft	100 965 000 Ft

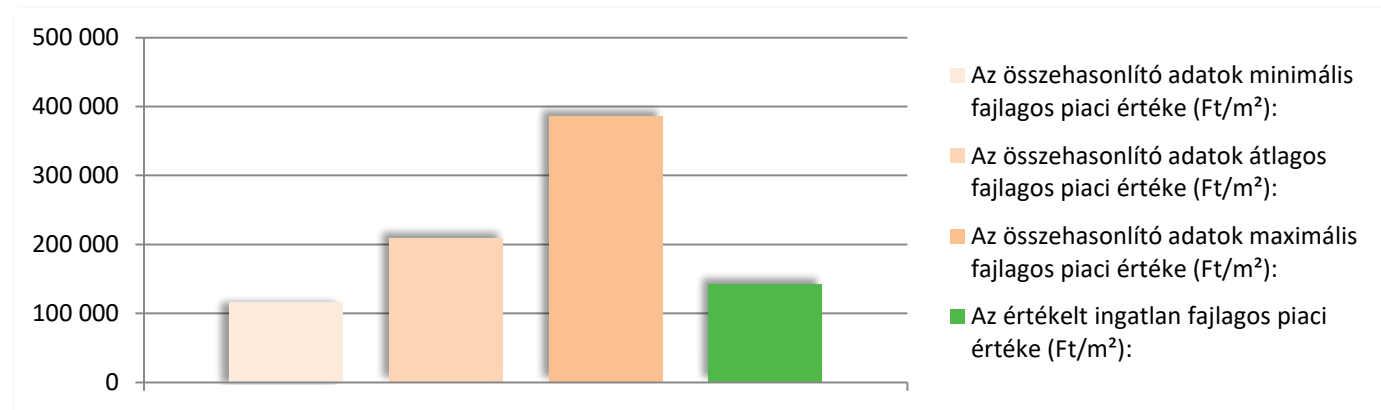
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kinalati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jojogas.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 6., péntek

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	142 473
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	116 197
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	385 610
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	209 368



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 6023/6/A/61 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, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti 6023/6/A/61 helyrajzi számú	Szombathely, Jáki u .	Szombathely Paragvári u	Szombathely, Széll Kálmán u	9700 SZOMBATHELY Vasút u 22	Szombathely Dolgozók u 1 A
jellemzés	egyéb helyiség/iroda	Szombathelyi bevarosanoz közeli, 5.654 m2-es összközműves telek , egy főépület, egy használaton kívüli iroda épület, három ipari épület, egy használaton kívüli raktár és egy kazánház található. Az épületek össz. alapterülete 2.272 m2. Saját trafóállomással és nagy teljesítményű gázcsatlakozással.	ombathelyen a Markosovszky kórház mellett egy 3 szintes, 30 autó részére elegendő felszíni parkolóval rendelkező irodaházat. Az épület főbb jellemzői: -megnevezése irodaház -építés éve 1992 -1104 m2 telek mérete -1025 m2 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 központról vagy akár irodaházról. Az alsó 4 szinten Kormányhivatal működik a felső 3 szint külön.	Jó állapotú irodaház, saját telekkel, parkolókkal és műhely épületekkel.	Az üzletteliség az 1995-ben épült földszint és emeletes ÁRKÁD üzletház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan egy 598 m2 alapterületű eladótérből, 233 m2 raktárból és melléképületekből áll. A raktárak hátulról is rendelkeznek garázsai.
red. alapter.	558 m²	2 272 m²	1 025 m²	600 m²	1 580 m²	831 m²
telekterület	0 m²	5 654 m²	1 104 m²	0 m²	3 044 m²	0 m²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása		AV2024.06.04.	https://ingatlan.com/33599476	https://ingatlan.jofogas.hu/vas/Elado_irodahazi_ingatlan_Szombathely_152266	saját adat	https://ingatlan.com/31431546
ár	-	240 000 000 Ft	465 000 000 Ft	149 000 000 Ft	250 000 000 Ft	195 000 000 Ft
fajl. érték	-	105 634 Ft/m²	453 659 Ft/m²	248 333 Ft/m²	158 228 Ft/m²	234 657 Ft/m²
kín.-i korr.	-	10%	-15%	-15%	-15%	-15%
korr. fajl. ér.	-	116 197 Ft/m²	385 610 Ft/m²	211 083 Ft/m²	134 494 Ft/m²	199 458 Ft/m²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők											
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	
alapterület	10%		5%		0%		10%		5%		
telek területe, saját parkoló	-15%		-5%		0%		-10%		0%		
műszaki	15%		-5%		0%		0%		15%		
elhelyezkedése	0%		0%		5%		5%		0%		
összesen	10%		-5%		5%		5%		20%		
korrigált fajlagos érték	127 817 Ft/m²		366 329 Ft/m²		221 638 Ft/m²		141 218 Ft/m²		239 350 Ft/m²		
korrigált fajl. értékek átlaga					219 270 Ft/m²						
Funkció szerinti megosztás											
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés					
1 iroda földszint	279,00 m²	279,00 m²	0%	219 270 Ft/m²	61 176 453 Ft	-					
2 pince	279,00 m²	83,70 m²	0%	219 270 Ft/m²	18 352 936 Ft						
összesen:	558,00 m²	363 m²			79 529 389 Ft						

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

79 500 000 Ft

142 473,12 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, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti 6023/6/A/61	Szombathely, Semmelweis Ignác utca	Szombathely belváros	Szombathely Zanati u 27.	Szombathely Puskás Tivadar u .	Szombathely, Fő tér 24 Uránia udvar 1. emelet .
jellemzés	üzlethelyiség	Parace Hóházában kiadó iroda A földszinten található helyiségben két hasonló méretű szoba került kialakításra, melyek egyben vagy külön-külön is bérelhetők. A közös váróból a 35 m²-es helyiség közvetlenül nyílik, míg a másik, 30 m²-es helyiség egy 20 m²-es szobán keresztül közelíthető meg. A bérleti helyiségek száma:	Szombathely Belvárosában, műemlékjellegű épületben, csendes tevékenység folytatására három helyiséges, első emeleti iroda kiadó. Igény szerint rusztikus bútorokkal berendezhető.	Szombathely, Zanati utca üzlethelyiség, raktározás céljára. A telek területe: 22.652 m², amely külön bérelhető. Az épület földszintje: 394,35 m², emelet: 281,47 m². Az épület korábban bútorboltként működött. A feltüntetett bérleti díj nettó ár. (Üzemben tartási költség: 559,84 HUF/m²/hó + Áfa).	Szombathely 151 m² iroda, üzlethelyiség, telephely, ügyvélszolgálati tevékenységre, stb célra alkalmas ingatlan hosszú távra kiadó. Az ingatlan a város ipari részén, téglá épület 1. emeletén található. Az alaprajz szerinti helyiségekből áll, saját gáz-cirko rendszer biztosítja a fűtést és melegvíz ellátást. Klíma van.	Szombathely belvárosában, frekvenciált helyen, a Fő tér közvetlen szomszédságában található Uránia Üzletházban kínálunk kiadó helyiséget, elsősorban irodai tevékenységekre. A bérlemény a 2 szintes irodaház 1. emeletén található, összesen 137 m² (külön irattár/raktár helyiséggel, konyharésszel). Parkolás az épület mellett, kőterületen.
bérbeadh.ter	558 m ²	105 m ²	150 m ²	675 m ²	151 m ²	137 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	-
info forrása	-	https://ingatlan.com/34393704	https://ingatlan.com/szombathely-belvaros/kiado-iroda/iroda-lakashan/32050133	https://ingatlan.com/szombathely/kiado-uzlethelyise/egyebe-uzlethelyise/32235998	https://ingatlan.com/34094324	https://ingatlan.com/34401943
bérleti díj	-	170 000 Ft/hó	270 000 Ft/hó	771 400 Ft/hó	380 000 Ft/hó	417 331 Ft/hó
fajl. bér. díj	-	1 619 Ft/m ² /hó	1 800 Ft/m ² /hó	1 143 Ft/m ² /hó	2 517 Ft/m ² /hó	3 046 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	1 457 Ft/m ² /hó	1 530 Ft/m ² /hó	971 Ft/m ² /hó	2 265 Ft/m ² /hó	2 742 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	-20%		-20%		-5%		-20%		-25%	
műszaki tartalom	0%		0%		20%		0%		0%	
összesen	-20%		-20%		15%		-20%		-25%	
korrigált fajlagos bérleti díj	1 166 Ft/m ² /hó		1 224 Ft/m ² /hó		1 117 Ft/m ² /hó		1 812 Ft/m ² /hó		2 056 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga					1 475 Ft/m ² /hó					

Funkció szerinti megosztás

funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 iroda földszint	279,00 m ²	0%	1 475 Ft/m ² /hó	4 938 253 Ft	-
2 pince	279,00 m ²	-60%	590 Ft/m ² /hó	1 975 301 Ft	-
összesen:	558 m²			6 913 554 Ft/év	

Cash flow tábla

							piaci										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	
	iroda	558	iroda	nincs	0	576 129	szerződéses bevétel:											
							max. piaci bevétel:	6 913 554	6 982 689	7 052 516	7 123 041	7 194 272	7 266 214	7 338 876	7 412 265	7 486 388	7 561 252	
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
							bevétel összesen:	6 567 876	6 633 555	6 699 890	6 766 889	6 834 558	6 902 904	6 971 933	7 041 652	7 112 068	7 183 189	
							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							6 567 876	6 633 555	6 699 890	6 766 889	6 834 558	6 902 904	6 971 933	7 041 652	7 112 068	7 183 189		
költségek	épitményadó					0 Ft/m2/év		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)					2,00%		131 358	132 671	133 998	135 338	136 691	138 058	139 439	140 833	142 241	143 664	
	menedzsment (bevételre vetítve)					2,00%		131 358	132 671	133 998	135 338	136 691	138 058	139 439	140 833	142 241	143 664	
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					0,50%		906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	906 750	
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,50%		906750	906750	906750	906750	906750	906750	906750	906750	906750	906750	
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					1,00%		65 679	66 336	66 999	67 669	68 346	69 029	69 719	70 417	71 121	71 832	
	összes költség							2 141 894	2 145 178	2 148 495	2 151 844	2 155 228	2 158 645	2 162 097	2 165 583	2 169 103	2 172 659	
cash flow							4 425 982	4 488 377	4 551 396	4 615 045	4 679 330	4 744 258	4 809 836	4 876 069	4 942 965	5 010 530		
diszkontált cash flow				diszkont ráta:	9,50%		4 041 993	3 743 356	3 466 588	3 210 106	2 972 440	2 752 223	2 548 188	2 359 157	2 184 039	2 021 820		
exit érték				exit ráta:	10,00%											50 105 297		
exit érték jelenértéke																	20 218 198	
jelenértékek összege						49 518 109												

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

49 500 000 Ft

Telek összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	Szombathely, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti	9700 Szombathely Lendvai Ernő u	9700 Szombathely Írottkö u 4	9700 Szombathely Matók Leó u	9700 Szombathely Farkas Károly u	Szombathely 16294hrsz
jellemzés	.	Lke besorolású	Lakó besorolású 50%	lakó	lakó	lakó
terület		1 851 m ²	21 166 m ²	1 033 m ²	480 m ²	677 m ²
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
ár	-	42 000 000 Ft	495 000 000 Ft	51 650 000 Ft	16 900 000 Ft	18 900 000 Ft
fajl. érték	-	22 690 Ft/m ²	23 387 Ft/m ²	50 000 Ft/m ²	35 208 Ft/m ²	27 917 Ft/m ²
korr.	-	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
korr. fajl. ér.	-	21 556 Ft/m ²	22 217 Ft/m ²	47 500 Ft/m ²	33 448 Ft/m ²	26 521 Ft/m ²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
elhelyezkedése/külterület	10%		10%		0%		10%		10%	
alak, alapterülete	-5%		-15%		-10%		-15%	o	-15%	
közművek	10%		15%		0%		10%		10%	
jogi korrekció	0%		0%		0%		0%		10%	
összesen	15%		10%		-10%		5%		15%	
korrigált fajlagos érték	24 789 Ft/m ²		24 439 Ft/m ²		42 750 Ft/m ²		35 120 Ft/m ²		30 500 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga	31 520 Ft/m ²									
Megjegyzés Az értékelt ingatlan Szombathely közigazgatási határán található, az összehasonlító adatok a megyeszékhelyről származóújonnan kialakított ipari parkból.										

Telek értéke

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

0 Ft

A felépítmények értékének megállapítása

1-es épület	szint	nettó terület (m ²)	fajlagos pótlási költség (Ft/m ²)	pótlási költség (Ft)	fizikai avulás	funkcionális avulás	környezeti avulás	piaci helyzet miatti módosító tényező	avult érték (Ft)
	iroda földszint	279,00 m ²	500 000	139 500 000	30%			10%	87 885 000
	pince	279,00 m ²	150 000	41 850 000	40%	0%	5%	10%	21 469 050
	összesen	558,0		181 350 000					109 354 050

A felépítmények értéke

A felépítmények értéke összesen:

109 354 050 Ft

Megállapított érték

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

109 400 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Ady tér 40. földszint 61. szám alatti 6023/6/A/61 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét 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 kényszerből 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 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-figyelmén 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, Ady tér 40. földszint 61.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6023/6/A/61 helyrajzi számú

I. rész

Terület megnevezése	egyéb helyiség
Területe:	558 m ² (földszint +pince)
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖN-KORMÁNYZATA

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 - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/26532/2025

2025.05.20

SZOMBATHELY

Belterület

6023/6/A/61 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Ady Endre tér 40. földszint. ajtó: 61.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	558	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 45431/1995.07.26				

2. bejegyző határozat: 45431/1995.07.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45431/1995.07.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37186/2024.05.06

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth utca 1-3.

törzsszám: 15421137

III. RÉSZ

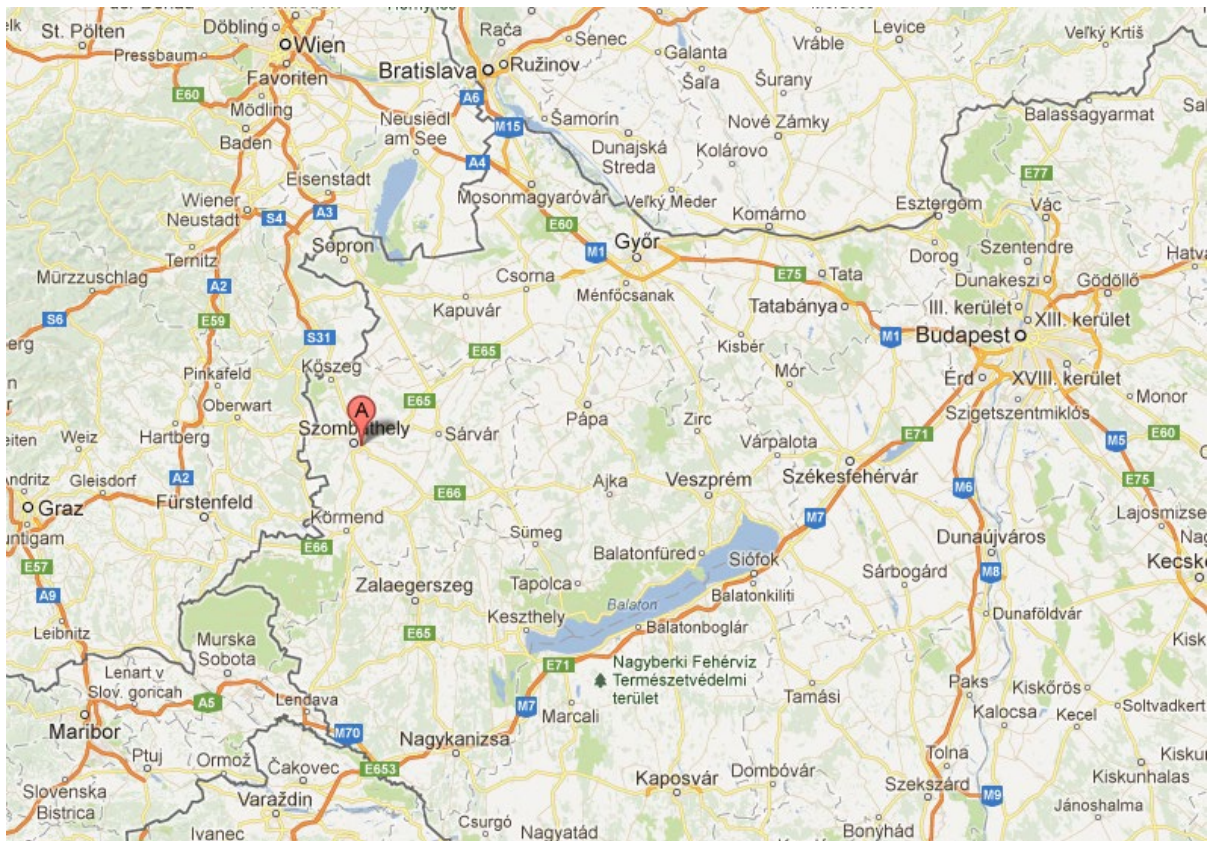
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

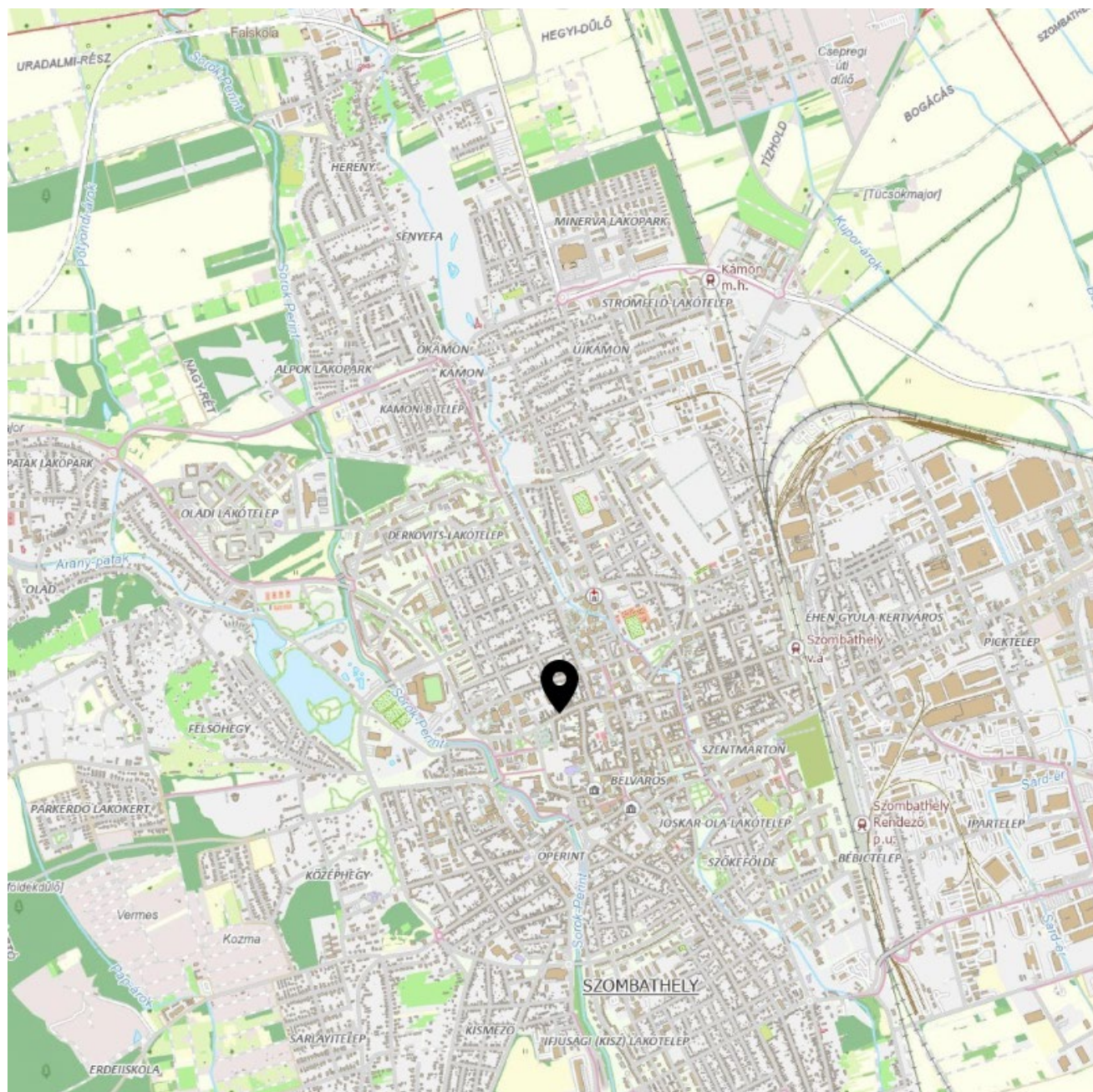
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

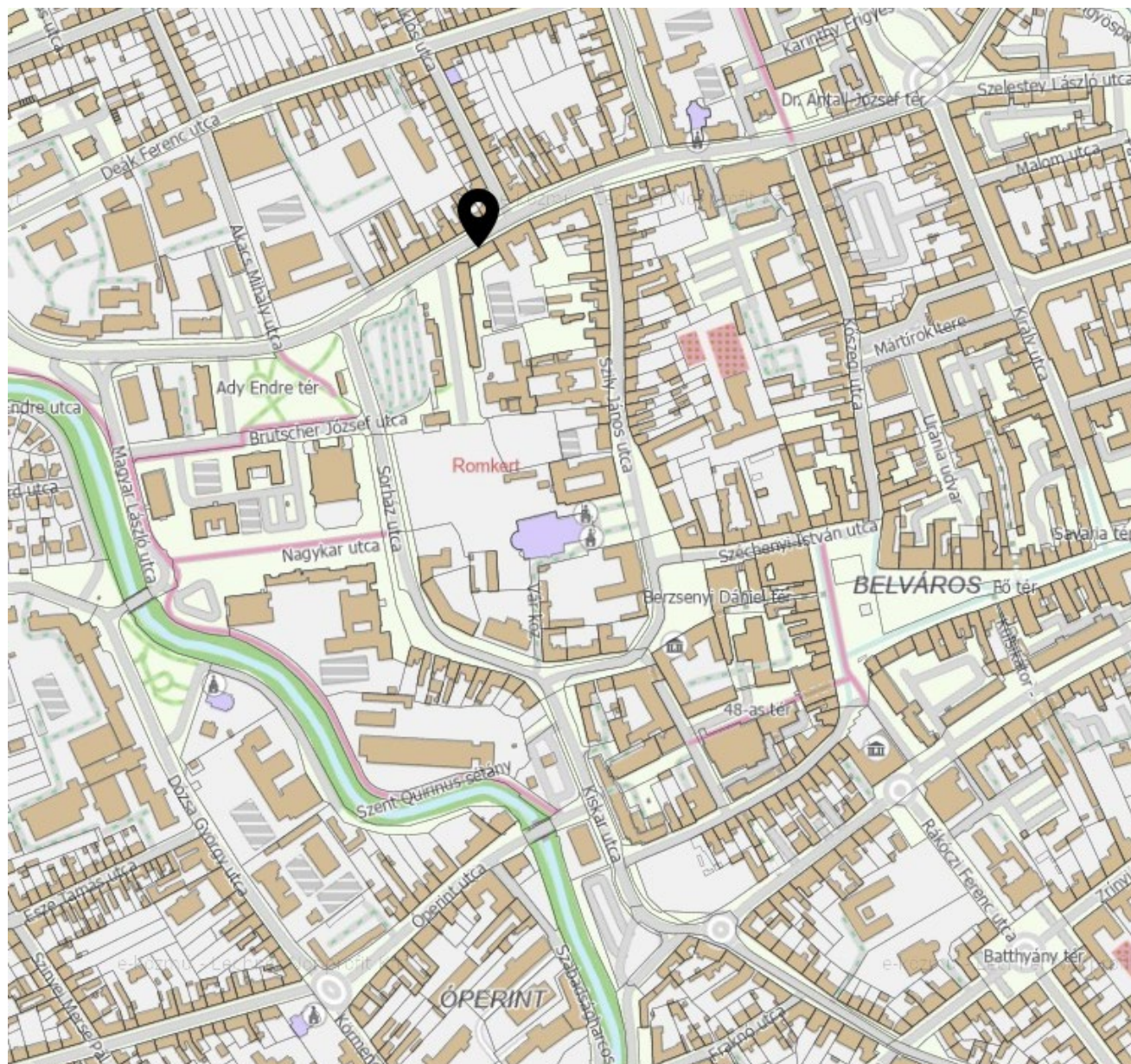
Település jellemzése, gazdasági környezet**település elhelyezkedése**

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 értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város területén a belvárosban a Petőfi S utcában található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóban lehetséges. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.

Az épületek műszaki jellemzői

		
Építés éve:	1970-es	
Szintek:	pince+Földszint +4 em	
Funkció:	volt könyvtár	
Beépítési mód:	zárt sorú beépítés	
Teherhordó szerkezet:		
Alapozás módja:	sávalap	
Talajnedvesség elleni szigete-	kiépített	
Függőleges teherhordó szerke-	tégla és vb szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb	
Belső válaszfalak:	Tégla	
Tetőszerkezet és tetőfedés:	lapostető, bitumenes lemez	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fémszerkezetű,	
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,	
Épületgépészet:		
Fűtés:	távhő	
Hőleadók:	radiátor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:		
Biztonságtechnika:		
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsatorna hálózatra bekötve	
Gázellátás:	kiépített	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatról	
Igényszint:		
Állapot:	közepes-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, 2025.06.06.

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





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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/26532/2025
2025.05.20

SZOMBATHELY

Belterület 6023/6/A/61 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Ady Endre tér 40. földszint. ajtó:61.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

----- egyéb helyiség	558	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 45431/1995.07.26				

2. bejegyző határozat: 45431/1995.07.26

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: 45431/1995.07.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37186/2024.05.06

jogcím: vagyonkezelői jog

jogállás: vagyonkezelő

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth utca 1-3.

törzsszám: 15421137

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.

TULAJDONI LAP VÉGE



















