



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS – 2025.05.



**9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. szám alatti
6790/2 hrsz-ú ingatlanról**



SZÖV Nonprofit Zrt.		
Szombathely, Boglárka u. 2.		
Dátum:	2025 MÁJ 28.	Mell:
Iktatószám:		
Igazgatóság:	Osztály:	Ügyintéző:
<i>Vitam</i>	<i>Lü</i>	

Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. szám alatti 6790/2 helyrajzi számú** ingatlan **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	293 800 000 Ft	50%
Hozam alapú módszer (CF)	193 200 000 Ft	50%
Költség alapú módszer	536 400 000 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	243 500 000 Ft	309 245 000 Ft

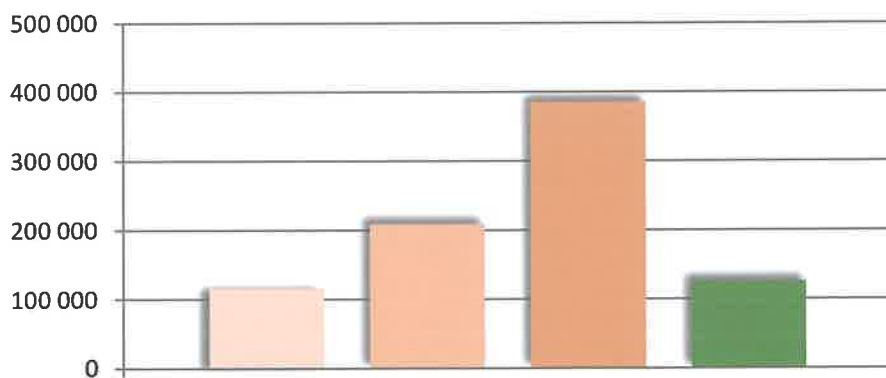
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

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. május 27., kedd

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	125 775
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 összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):
- Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m²):
- Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m²):
- Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m²):

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. szám alatti 6790/2 helyrajzi számú** ingatlan piaci forgalmi értékét kerekén

243.500.000,-Ft-ban,

javaslom elfogadni.

Az ingatlan több éves üresen áll, nincs hasznosítva, nagyobb alapterülete miatt, irodaházként nehezen bérbeadható, jelenleg a kereslet mérséklét a hasonló ingatlanok iránt. Ezért az ingatlan újra hasznosítására, nyugdíjas otthonná történő átépítésre 2019-ben tervek készültek.

Az értékelt ingatlan hozamtermelő típusú ingatlan, ezért a fő módszerként a hozam elvű módszert alkalmaztuk 50%-os súlyozással a piaci módszer mellett. A költség módszert, mint ellenőrző számítást alkalmaztuk.

A megállapított összeg az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

"A" a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető:	-
"B" a forgalmi érték 60-90%-án könnyen értékesíthető:	90%
"C" a forgalmi érték 60%-a alatt értékesíthető:	
"D" egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető:	-

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 180-360 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2025.05.27.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.

9700 Szombathely, Fő tér 15/A lt. 2.

9700 Szombathely, Szent László kir. u. 4/b.

Adószám: 23726640-2-18

Cgj.sz.: 18-09-110795

Bsz.: 17600042-00549756-00200004



Szunyog András

E-VK/8.

ingatlanvagyon-értékelő

3/23/2007 OKJ 54 3439 02

MV-Ép/B/18-10245

mérnök kamara: 18-10245



9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. szám alatti 6790/2 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
clm	9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. 6790/2 hrsz.	Szombathely, Jáki u.	Szombathely Paragvári u	Szombathely, Széll Kálmán u	9700 SZOMBATHÉLY Vasút u 22	Szombathely Doigózik u 1 A
jellemzés	irodaház	Szombathelyi belvárosához közel, 5.654 m ² -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 m ² . Saját trafóállomással és nagy	öbölparton a Murkóújszky 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 a, b, c, d, e 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 földszint külön	Jó állapotú irodaház, saját telekkel, parkolókkal és műhely épületekkel.	Az üzleti terület az 1993-ban épült földszint és emeletes ÁRKÁD üzletház földszintjén helyezkedik el. Az ingatlan egy 598 m ² alapterületű eladótérből, 233 m ² raktárból és melléképületekből áll. A raktárak hátulról is rendelkeznek aszfaltos
red. alapter.	1 936 m ²	2 272 m ²	1 025 m ²	600 m ²	1 580 m ²	831 m ²
telekterület	2 421 m ²	5 654 m ²	1 104 m ²	0 m ²	3 044 m ²	0 m ²
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/m ²	453 659 Ft/m ²	248 333 Ft/m ²	158 228 Ft/m ²	234 657 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	10%	-15%	-15%	-15%	-15%
korr. fajl. ér.	-	116 197 Ft/m ²	385 610 Ft/m ²	211 083 Ft/m ²	134 494 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%		-15%		-20%		-5%		-20%	
telek területe	-5%		0%		5%		-5%		5%	
műszaki	20%		-10%		10%		0%		5%	
elhelyezkedése	0%		-5%		0%		5%		0%	
összesen	20%		-30%		-5%		-5%		-10%	
korrigált fajlagos érték	139 437 Ft/m ²		269 927 Ft/m ²		200 529 Ft/m ²		127 769 Ft/m ²		179 513 Ft/m ²	
korrigált fajl. értékek átlaga					183 435 Ft/m ²					

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 pince	369,15 m ²	369,15 m ²	-50%	91 717 Ft/m ²	33 857 487 Ft	-
2 földszint	644,05 m ²	644,00 m ²	0%	183 435 Ft/m ²	118 132 042 Ft	
3 emelet	377,45 m ²	377,45 m ²	0%	183 435 Ft/m ²	69 237 483 Ft	
4 tetőtér	354,00 m ²	344,00 m ²	-20%	146 748 Ft/m ²	50 481 270 Ft	
5 udvari épület fsz	201,00 m ²	201 m ²	-40%	110 061 Ft/m ²	22 122 243 Ft	
összesen:	1 945,65 m ²	1 936 m ²			293 830 525 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

293 800 000 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, Welther Károly u. 4. 6790/2 hrsz	Szombathely, Semmelweis Ilgác utca	Szombathely belváros	Szombathely Zanati u 27.	Szombathely Puskás Tivadar u.	Szombathely, Fő tér 24 Uránia udvar 1. emelet
jellemzés	üzlethelyiség	A földszinten található helyiségben két hasonló méretű szoba került kialakításra, melyek egyben vagy külön-külön is bérelhetők. A közös váróból a 35 m ² -es helyiség közvetlenül nyílik, míg a másik, 30 m ² -es helyiség egy 20 m ² -es szobán keresztül közelíthető meg. A bérleti helyiségek zártak.	Szombathely Belvárosában, műemlékjellegű épületben, csendes tevékenység folytatására három helyiséges, első emeleti iroda kiadó. Igény szerint rusztikus bútorokkal berendezhető.	Szombathely, Zanati u 27. üzlethelyiség, raktározás céljára. A telek területe: 22.652 m ² , amely külön bérelhető. Az épület földszintje: 394,35 m ² , emelet: 281,47 m ² . Az épület korábban bútorboltként működött. A feltüntetett bérleti díj nettó ár. (Üzemben tartási költség: 559,84 Műk/m ² /hó, + ÁFA)	Szombathely 151 m ² iroda, üzlethelyiség, telephely, üzgyélszolgálati tevékenység, stb célla 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 tevékenységre. A bérlemény a 2 szintes irodaház 1. emeletén található, összesen 137 m ² (külön irattár/raktár helyiséggel, konyharésszel). Parkolás az épület mellett, közterületen.
bérbeadh.ter	1 915 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-3-lakasban/32959133	https://ingatlan.com/szombathely/kiado-uzlethelyise-g/egyeb-uzlethelyise-g/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. bérl. 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.

Értékmodosító tényezők										
szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-20%		-20%		-15%		-20%		-25%	
műszaki tartalom	0%		0%		15%		0%		0%	
állapota	-5%		0%		5%		-5%		-5%	
elhelyezkedése	-5%		-5%		-5%		0%		-5%	
összesen	-30%		-25%		0%		-25%		-35%	
korrigált fajlagos bérleti díj	1 020 Ft/m ² /hó		1 148 Ft/m ² /hó		971 Ft/m ² /hó		1 699 Ft/m ² /hó		1 782 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga	1 324 Ft/m ² /hó									

Funkció szerinti megosztás					
funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 pince	369,15 m ²	-50%	662 Ft/m ² /hó	2 932 351 Ft	-
2 földszint	644,05 m ²	25%	1 655 Ft/m ² /hó	12 790 064 Ft	-
3 emelet	377,45 m ²	0%	1 324 Ft/m ² /hó	5 996 565 Ft	
4 tetőtér	354,00 m ²	0%	1 324 Ft/m ² /hó	5 624 014 Ft	
5 udvari épület fsz	201,00 m ²	0%	1 324 Ft/m ² /hó	3 193 296 Ft	
összesen:	1 946 m ²			30 536 290 Ft/év	

Megjegyzés a költségekhöz

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

Cash flow tábla											
piaci											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	exit
		évek:									
		szorzódases bevétel:									
		max. piaci bevétel:									
		piaci bevétel kihaszn.:									
		bevétel összesen:									
		szorzódases bevétel:									
		max. piaci bevétel:									
		piaci bevétel kihaszn.:									
		bevétel összesen:									
összes bevétel		29 009 475	29 299 570	29 592 566	29 888 491	30 187 376	30 489 250	30 794 143	31 102 084	31 413 105	31 727 236
épitményadó		1 225 Ft/m2/év									
karbantartás, rezsi (bevételeire vetítve)		2,00%									
menedzsment (bevételeire vetítve)		2,00%									
felújítási alap (pótlási költségre vetítve)		0,50%									
biztosítás (pótlási költségre vetítve)		0,50%									
begyűjtési veszteség (bevételeire vetítve)		1,00%									
összes költség		11 937 074	11 951 579	11 966 228	11 981 025	11 995 969	12 011 063	12 026 307	12 041 704	12 057 255	12 072 962
cash flow		17 072 402	17 347 992	17 626 338	17 907 467	18 191 408	18 478 188	18 767 836	19 060 380	19 355 850	19 654 274
diszkontált cash flow		15 591 234	14 468 415	13 425 168	12 455 974	11 555 685	10 719 503	9 942 952	9 221 862	8 552 344	7 930 778
exit érték		exit ráta: 10,00%									
exit érték jelenértéke											
jelenértékek összege		193 171 701									
Megállapított érték											
Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:											
193 200 000 Ft											

Telek összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	Szombathely, Welther Károly u. 4. 6790/2	9700 Szombathely Lendvai Ernő u	9700 Szombathely Írottkö u 4	9700 Szombathely Matók Leó u	9700 Szombathely Farkas Károly u	Szombathely 16294 hrsz
jellemzés	.	lke besorolású	Lakó besorolású 50%	lakó	lakó	lakó
terület	2 421 m ²	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%		-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 értékelte 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:	
76 300 000 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)
	pince	369,15 m ²	150 000	55 372 500	50%	0%	0%	20%	22 149 000
	földszint	644,05 m ²	550 000	354 227 500	30%	0%	0%	20%	198 367 400
	emelet	377,45 m ²	500 000	188 725 000	20%	0%	0%	20%	120 784 000
	tetőtér	354,00 m ²	400 000	141 600 000	20%	0%	0%	20%	90 624 000
	udvari épület fsz	201,00 m ²	350 000	70 350 000	50%	0%	0%	20%	28 140 000
				0					0
	összesen	1 945,7		810 275 000					460 064 400

A felépítmények értéke	
A felépítmények értéke összesen:	
460 064 400 Ft	
Megállapított érték	
Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:	
536 400 000 Ft	

Előzmények

A megbízó

SZOVA Nonprofit Zrt megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Welther Károly u. 4. szám alatti 6790/2 helyrajzi számú** megnevezésű ingatlan piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése, alsó licitár meghatározása céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2025.05.21. án** tartottuk a tulajdonossal közösen.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII. 11.) PM és a 32/200. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM. rendelet előírásainak megfelelően, valamint az EVS 2012 Európai Értékelési Szabályzat útmutatásait követve készült.

A piaci érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelés módszere

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

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

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

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

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

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

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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 külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

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

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

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

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az 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-figyelman 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 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 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**

Helyrajzi szám:	6790/2
Cím:	9766 Szombathely, Welther Károly u 4.
Megnevezés:	kivett irodaház
Telek területe:	2421 m ²
Tulajdonos:	SZOVA Nonprofit Zrt. 1/1

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



VVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.

Szombathely Széll Kálmán u. 33.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26926/2025

2025.05.22

SZOMBATHELY

Szektor: 34

Belterület 6790/2 helyrajzi szám

9700 SZOMBATHELY Welther Károly utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

Kivett irodaház	0	2421	0.00	
-----------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 4813/1979.11.13

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6786 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35157/2008.03.07

jogcím: egyesülés

jogállás: tulajdonos

név: SZOVA NONPROFIT ZRT.

cím: 9700 SZOMBATHELY Boglárka utca 2.

törzsszám: 13980335

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48615/18/1997.07.08

Önálló szöveges bejegyzés digitális újfelmérés során a földrész- let területe megváltozott.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

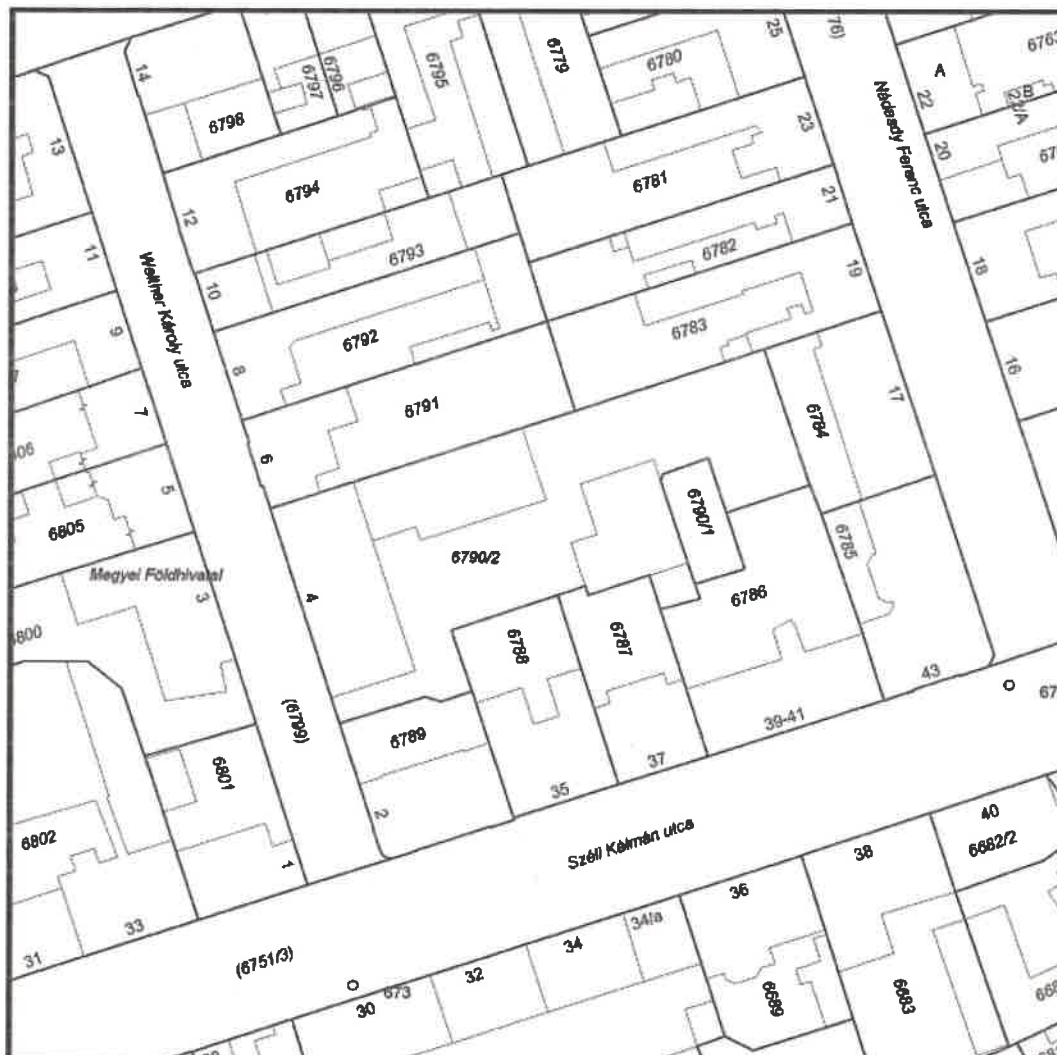
2025.05.22 09:28:14

Helyrajzi szám: SZOMBATHELY belterület 6790/2

Megrendelés száma 7/659/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térjarszám: 37221460002025



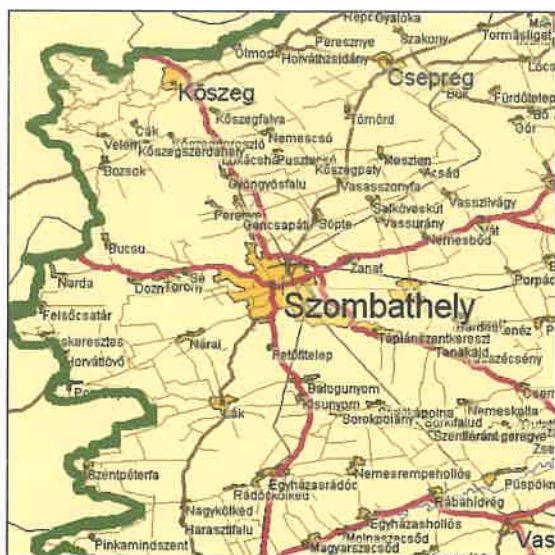
Az ingatlan helyszíni adatai

A 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 belterületén a belvárosban a Fő tértől É-ra az Uránia udvarban található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóban lehetséges, A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 2 percen sétával minden fontos infrastruktúra elérhető.



Gazdasági környezet

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

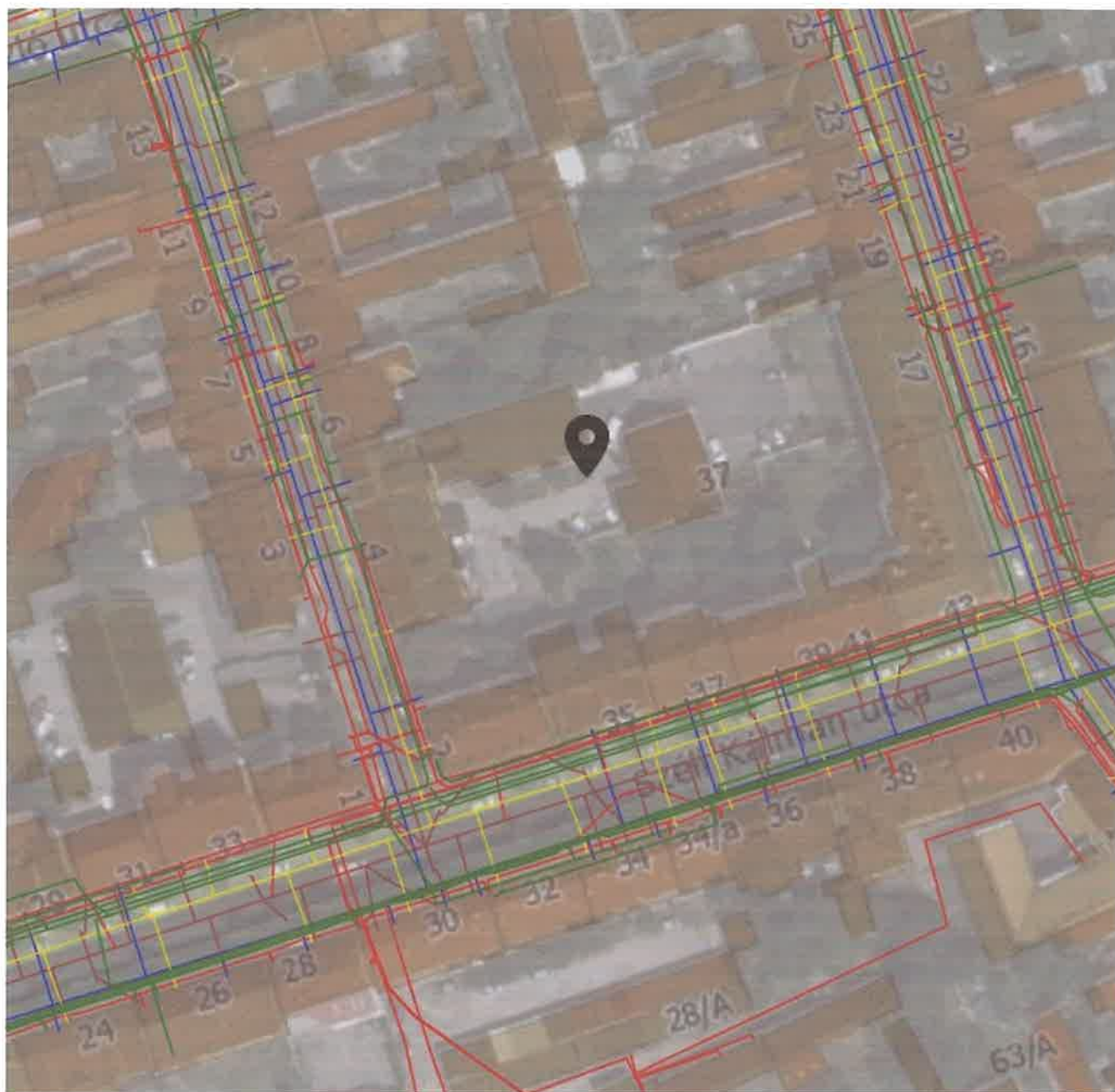


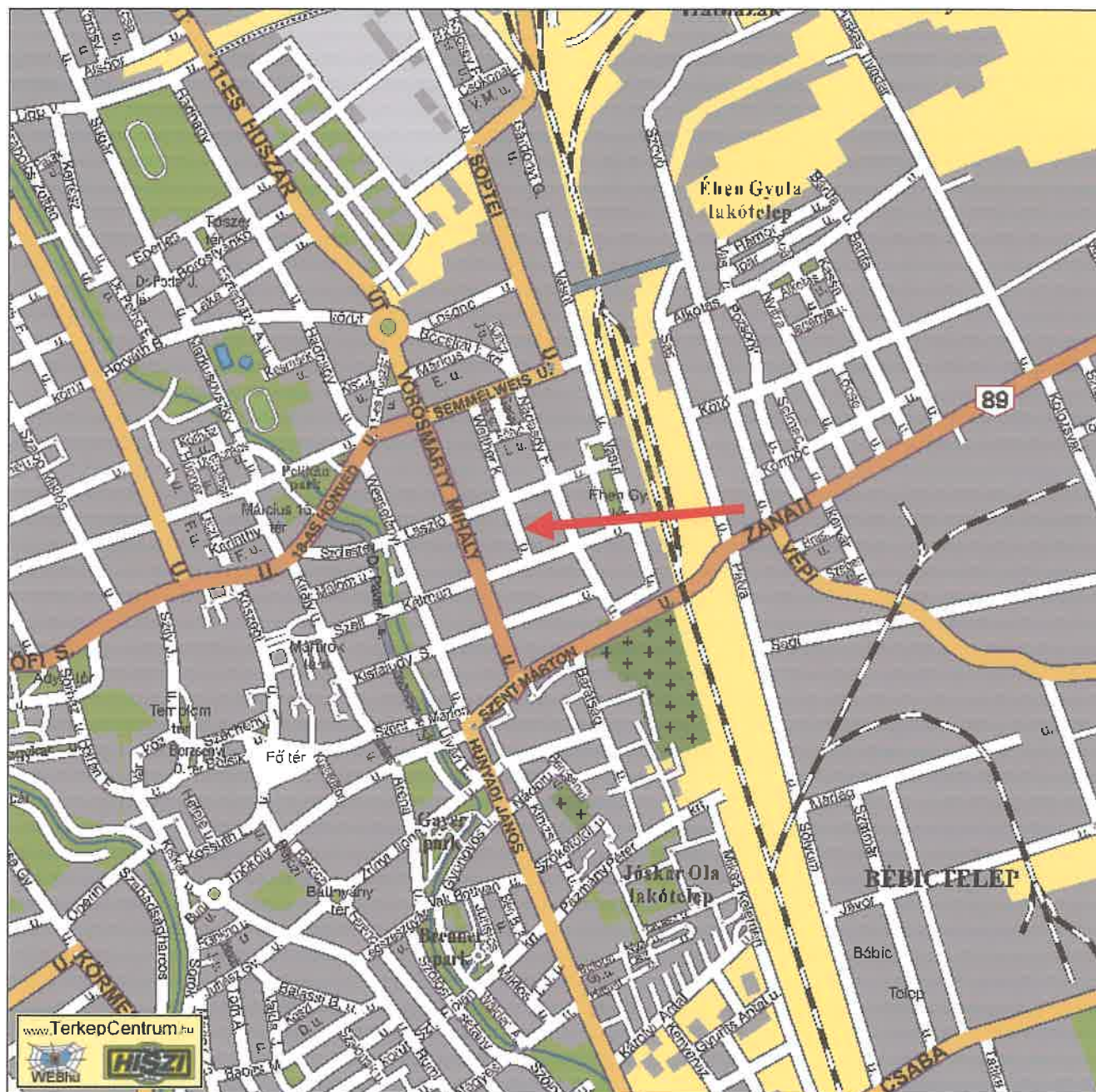
A rendszerváltozást követően erőteljes beruházási tevékenység indult meg, tőkeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az első sorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gép- iparba fektették, az egykor 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.

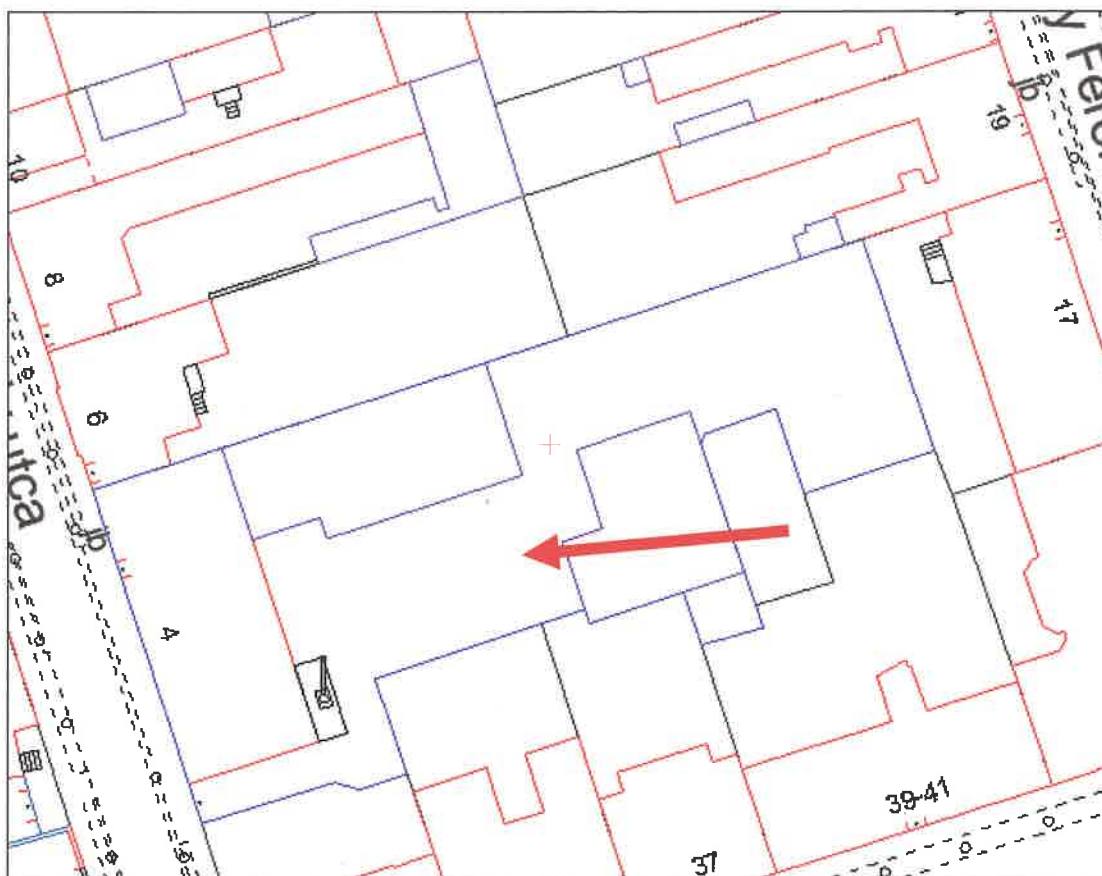
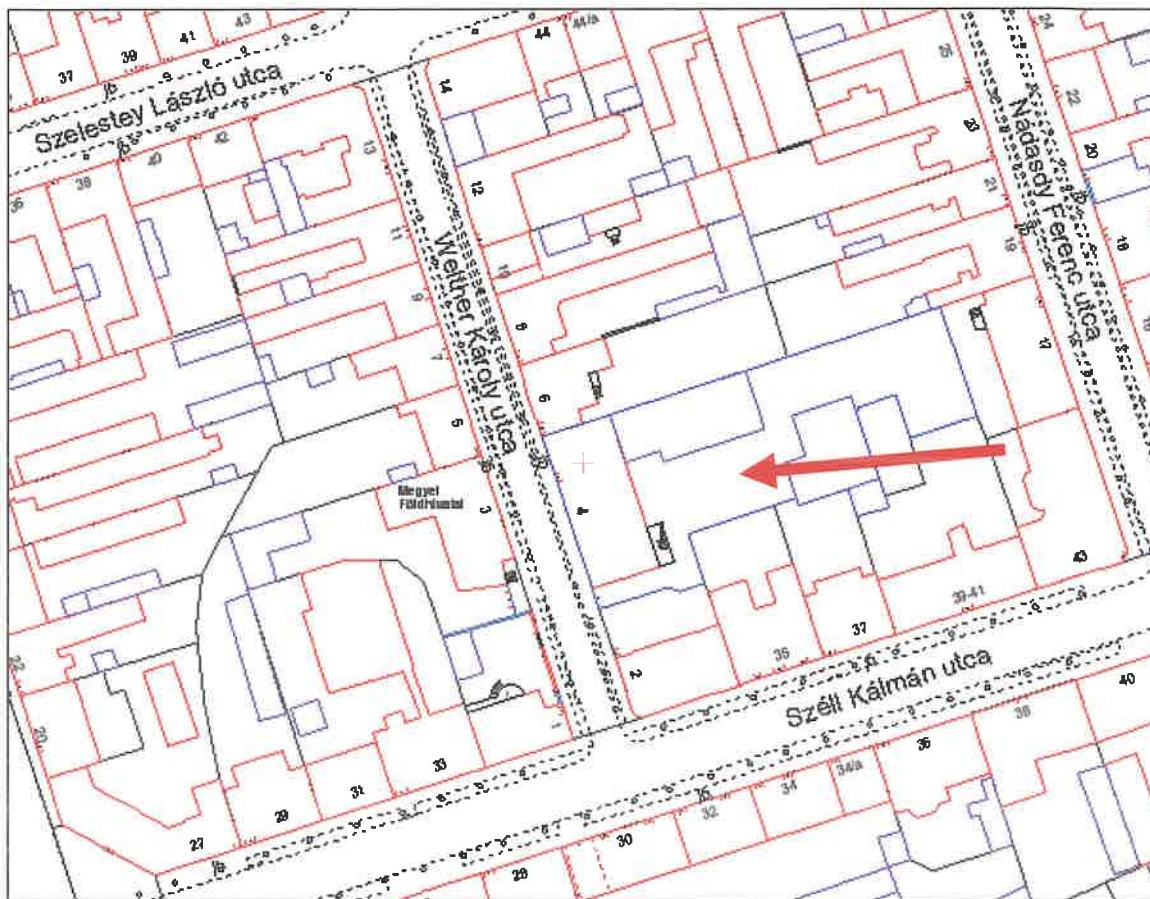


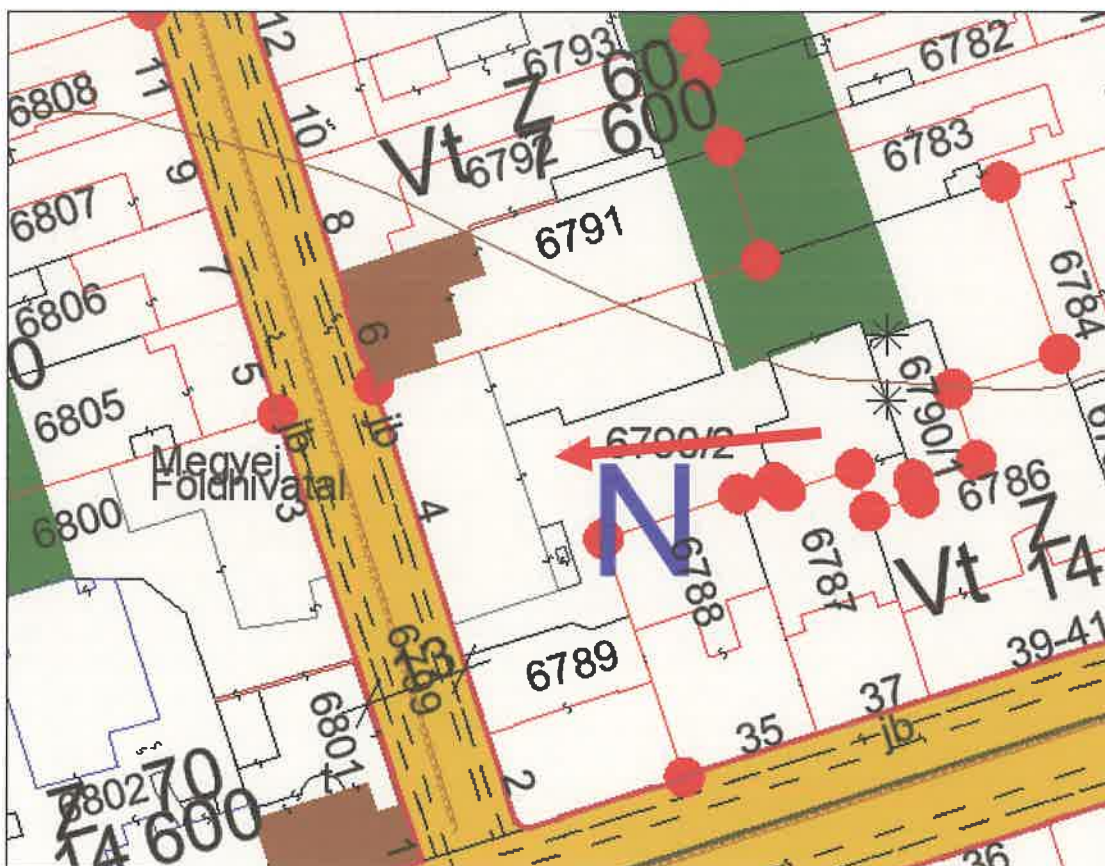
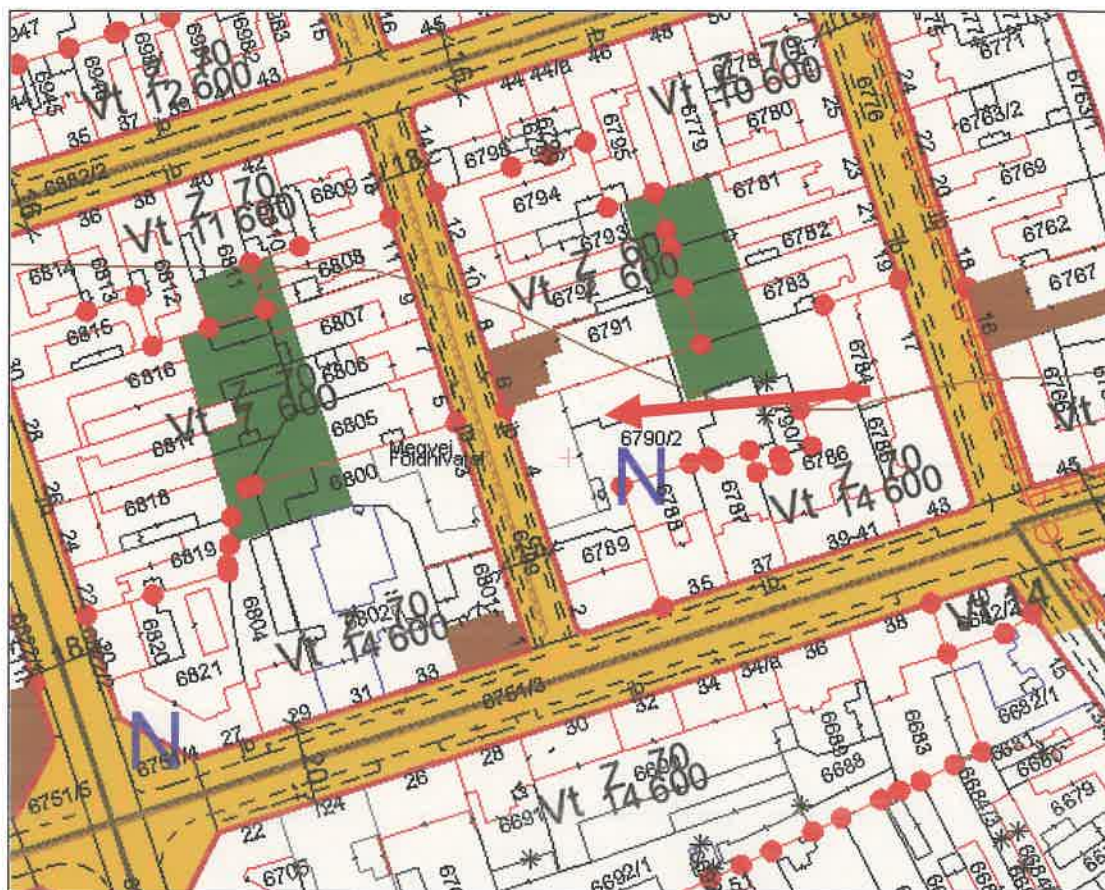


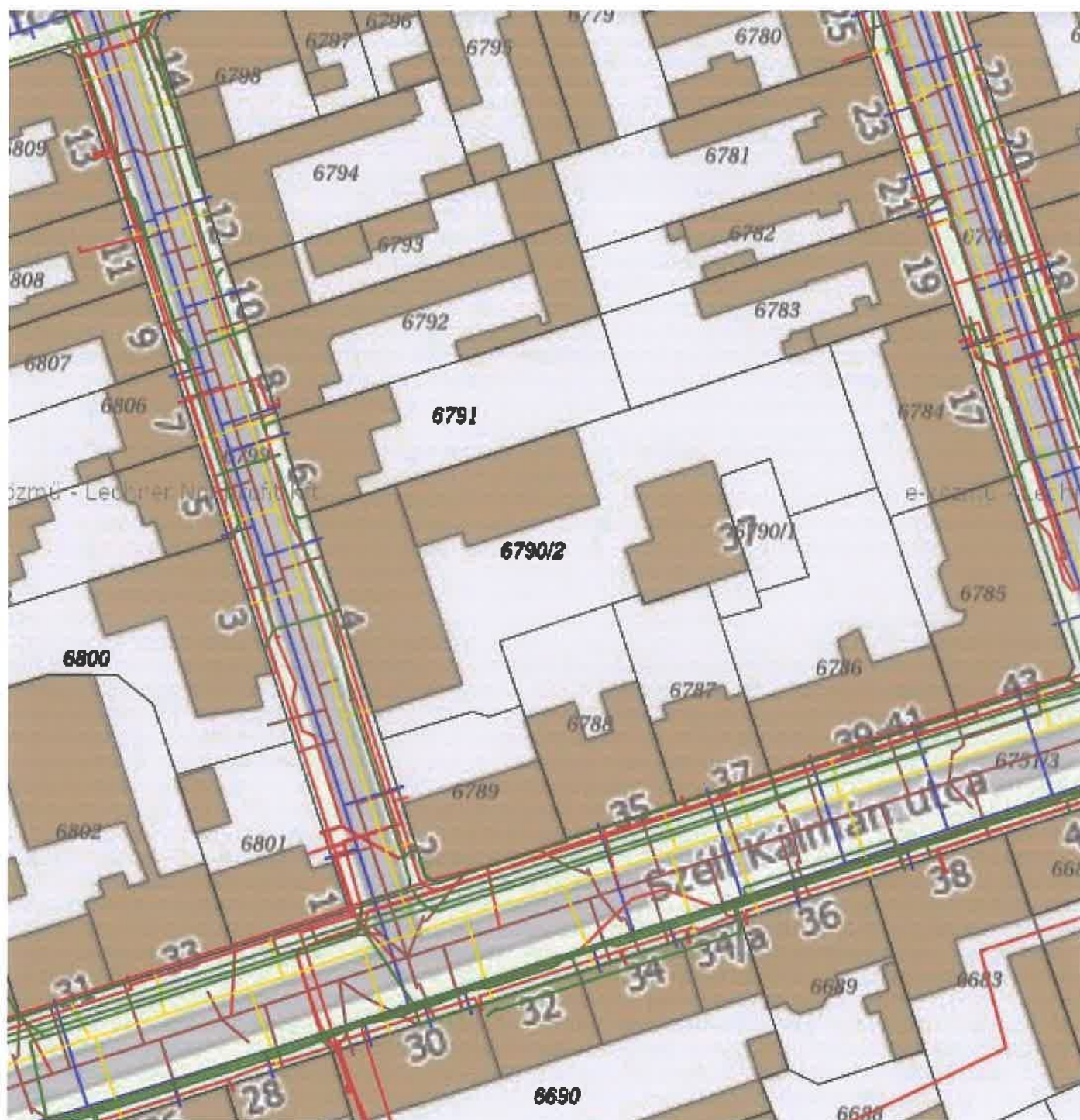












Infrastrukturális ellátottság

A belvárosban elhelyezkedő ingatlan környezetében minden fontos infrastruktúra gyalogosan elérhető.

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, környezete:

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely város belterületén a belváros és avasútállomás közelében a Welther Károly utcában található.

Közműellátottság:

Vízellátás

Az ingatlan vízellátása a város közműhálózat rendszeréről önálló mérő közbeiktatásával kiépített.

Szennyvízelvezetés

A keletkező szennyvizek a csatornaközműbe jutnak.

Elektromos energiaellátás

Az ingatlan elektromos energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Gáz:

Az ingatlan gáz energiaellátása a közműrendszerre csatlakozik főmérő kiépítésével.

Az ingatlan ismertetése***Felépítmény műszaki leírása***

Építés ideje:	1976
Szintek száma:	alagsor+földszint+emelet+tetőtér
Rendeltetés:	irodaház
Tartószerkezetek:	
Alapozás:	sávalap
Függőleges tartószerkezet:	falazott
Vízszintes teherhordó sz.:	vb födém
Tetőszerkezet:	nyeregtető és lapostető
Szakiipari szerkezetek	
Válaszfalak:	tégla
Bádogos szerkezetek:	kiépített
Tetőhéjalás:	bramac, bitumenes lemez
Padlóburkolatok:	kerámia lap, mozaik lap, parketta
Felületképzések:	
külső felület:	vakolt, festett, burkolt
belső felület:	vakolt, festett, csempe burkolat
Nyílászárók:	
	alumínium és műanyag szerkezetek
	Belső ajtók fa és alumínium ajtók,
Épületgépészet	
Elektromos hálózat:	kiépített
Gázellátás:	kiépített
Fűtés:	gáz központi fűtés
Hőleadók:	radiátor,
Vízellátás:	kiépített,
Csatornázás:	kiépített
Távközlés:	kiépített.
Egyéb:	beléptető rendszer,riasztó, klíma

Állapotrögzítő leírás

A helyszíni szemle során az alábbiakat állapítottam meg:

A megbízás tárgyát képező háznál tartószerkezeti problémákra utaló jeleket nem tapasztaltam.

Az épületet részben felújított, a felújítások során a lépcsőházi műanyag nyílászárók, bejárati fotócellás portál, szintenként vizes blokkok (wc, teakonyha) kerültek felújításra.

pince	369,15 m ²
földszint	644,05 m ²
emelet	377,45 m ²
tetőtér	354,00 m ²
udvari épület fsz	201,00 m ²
összesen	1 945,7

Megjegyzés

A megállapított összeg az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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

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

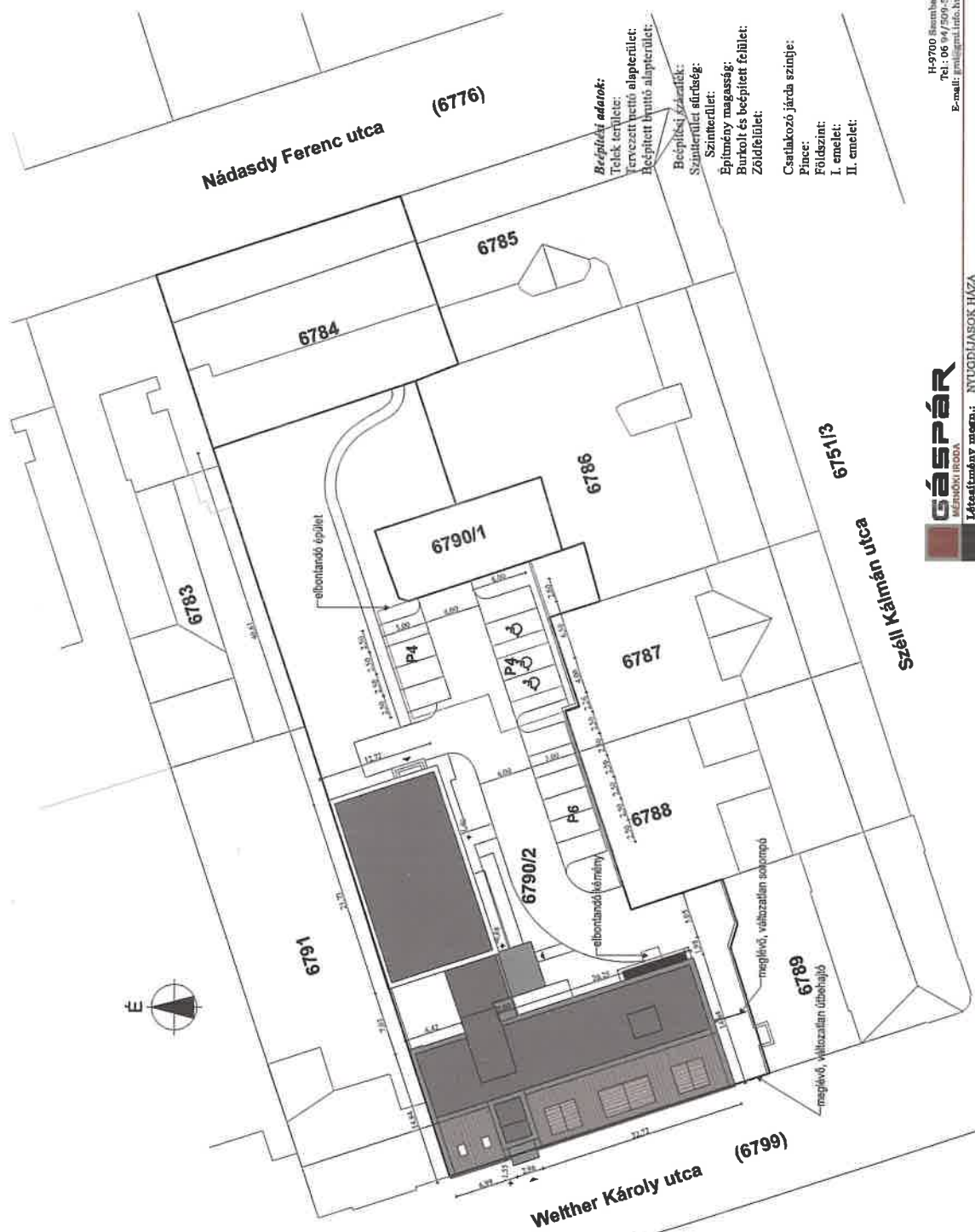
Szombathely, 2025.05.27.

Készítette:

Szunyog Invest Mérnöki Kft.
9700 Szombathely, Fő tér 15/A lt. 2.
9700 Szombathely, Szent László kir. u. 4/a.
Adószám: 23726640-2-18
Cgk.sz.: 18-09-110795
Bsz.: 17600042-00549756-00200004

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





2421 nm
1764,70 nm
837,75 nm
34,6 %
változatlan
változatlan
1615,20 nm
805,8 nm
33%
-1,40, -1,55
-2,72
+0,00, -0,88
+3,15
+6,30

Beépítési adatok:
Teltek terület:
Tervezett nettó alapterület:
Beépített bruttó alapterület:
Beépítési számok:
Szintterület:
Építmény magasság:
Burkolt és beépített terület:
Zöldfelület:
Csatlakozó járda szintje:
Pince:
Földszint:
I. emelet:
II. emelet:

GÁSPÁR
ÉPÍTÉSI IRODA

H-9700 Szombathely, Sándor János utca 8.
Tel: 06 94/509-503, Fax: 06 94/509-506
E-mail: gspar@info.hu, www.gsparinfo.hu

E-O

1: 500

ENG.

2019 10

Létszámláló megnevezése: NYUGDÍJASOK HÁZA
Létszámláló megnevezése: 9700 Szombathely, Welther K. utca 4. **Árnyék:** 6790/2

Tervező megnevezése: Engedélyezési iroda
Rajz megnevezése: Helyszínrajz
Megjegyzés: SZOVA
Tervező: Gáspár Mórtoni Iroda Kft. **Építési munkatárs:** Gáspár Péter - vezető tervező, ügyvezető
E118-0096

