



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS AKTUALIZÁLÁS 2025.06.



**9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 4. földszint 13. szám alatti
6023/3/A/13 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 4. földszint 13. szám alatti 6023/3/A/13 helyrajzi számú** ingatlan javasolt **piaci forgalmi értékét a következő táblázatban foglaltam össze:**

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	15 600 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	16 800 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

aktuális

Piaci érték:

15 600 000 Ft

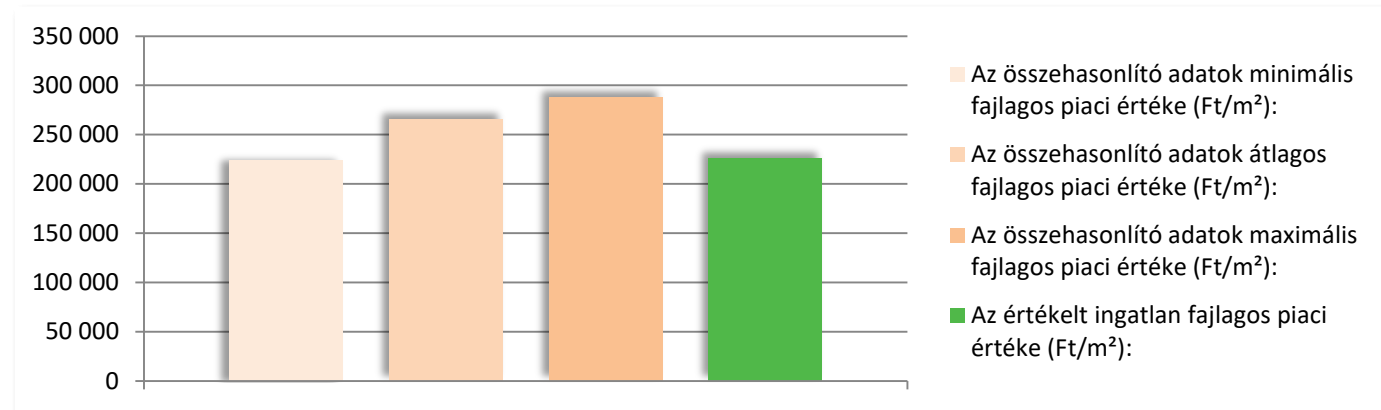
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jogfogas.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):	226 087
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	223 929
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	288 098
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	264 968

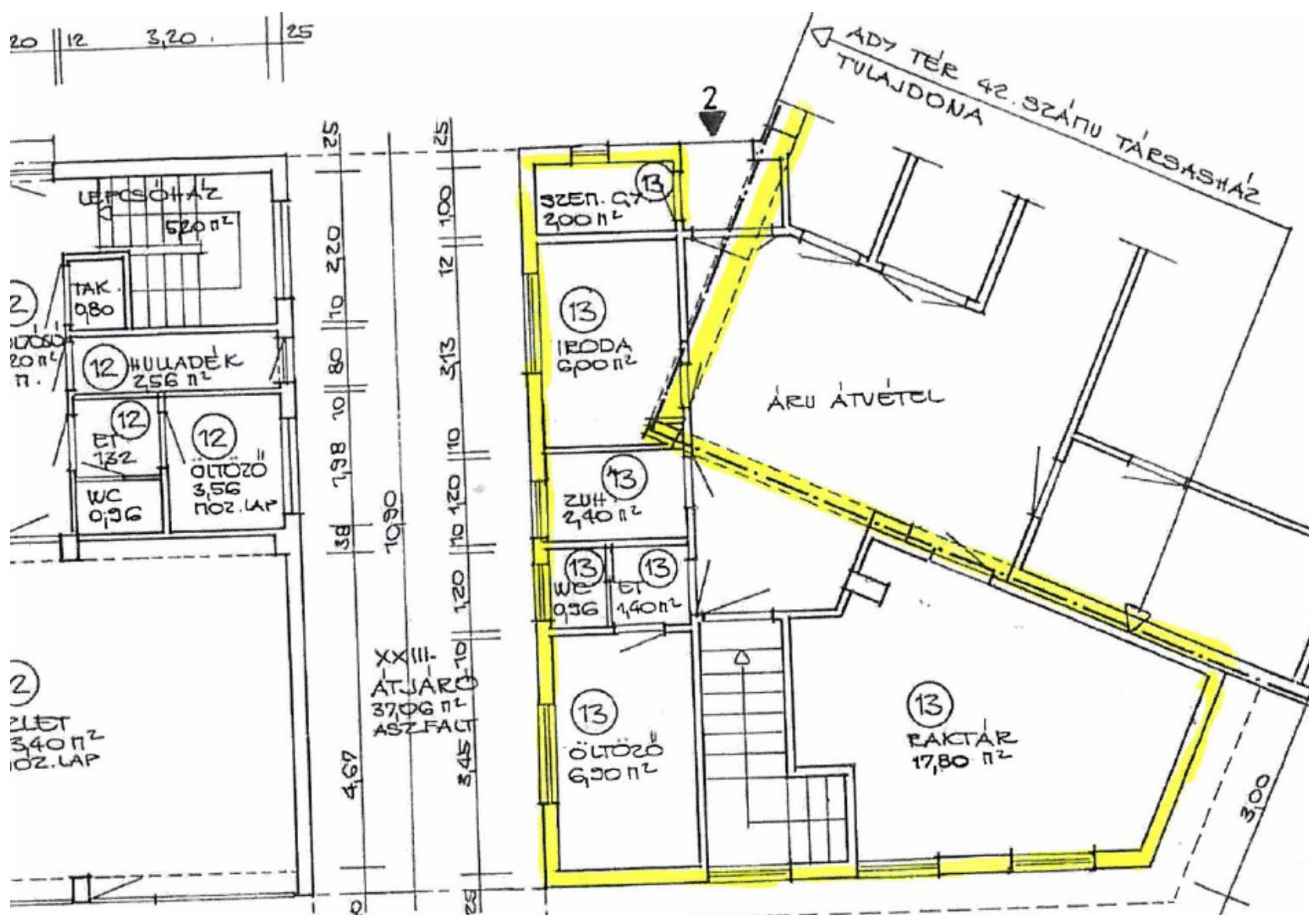


Az értékelt ingatlan részben forgalomképes, mivel az Ady téri társasház földszinti üzlete beékelődik az ingatlanba, a középső áru átvétel helyiség közös, így a belső helyiségek és a pince csak a másik ingatlanon keresztül közelíthető meg.

A középső áru átvétel helyiségben a földem kialakításból (alul borda) a társasházi terrek jól látszanak.

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas, a lakóház lakott, összkomfortos.

A házon házszám szerepel, de egyértelműen beazonosítható a térképmásolat és sor-követés alapján.



A megállapított érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

Az ingatlan forgalomképessége:

“A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető:

“B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető 85%

“C” a forgalmi érték 70%-a alatt értékesíthető:

“D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

(A fenti kategóriákhoz megadott százalékos érték a 90 napon belüli értékesíthetőséget, azaz a szabadulási értéket jelenti.)

Szombathely, 2025.06.04.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



Szunyog András
E-VK/8.

3/23/2007 OKJ 54 3439 02
MV-Ép/B/18-10245
mérnök kamara:18-10245



Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat		
cím	9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 4. földszint 13.	Szombathely Hunyadi János	Szombathely, Hunyadi János út	Szombathely, Széll Kálmán	.	.
jellemzés	raktár/pince	Szombathely Hunyadi János úton egy társasházban ahol üzletek és lakások kerültek kialakításra eladó tulajdonlap szerint üzlet raktár besorolású 126 nm-es üzlet. Közgyűlési határozattal átálamasztva, hogy 3 lakássá átalakítható az ingatlan átminősítés után. Parkolók található az épület mellett. Az ingatlan kereskedelmi és	Szombathelyen a városi nagypiacnál forgalmas kereszteződésnél, a Hunyadi mellett, üzlethelyiségek külön , és akár egyben is eladók. Az üzlethelyiségek felett társasház található. Az épület mellett és mögötte is parkolók vannak. A Hunyadi üzletház teljes legalsó szintjén található, a szuterén szinten az egymásmellett lévő 92	Szombathely központjában, frekventált helyen, forgalmas kereszteződésnél, a belváros szívében, kulturált társasházban, a Hunyadi üzletházban, a Fő tértől pár lépésre eladó egy jó állapotú 92 m ² -es üzlethelyiség. Az ingatlan szuterén + 3 szint kialakítású, téglá építésű, belsőleg jól karbantartott, önálló társasház alagsorában helyezkedik el. Utcai	.	.
red. alapter.	69 m ²	126 m ²	94 m ²	92 m ²	.	.
telekterület	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	.	.
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	.	.
info forrása		https://ingatlan.com/34618751	https://ingatlan.com/34254514	https://ingatlan.com/34419098	±	±
ár	-	29 700 000 Ft	27 990 000 Ft	27 900 000 Ft	.	.
fajl. érték	-	235 714 Ft/m ²	297 766 Ft/m ²	303 261 Ft/m ²		
kín.-i korr.	-	-5%	-5%	-5%		
korr. fajl. ér.	-	223 929 Ft/m ²	282 878 Ft/m ²	288 098 Ft/m ²		

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	10%		5%		5%					
telek területe	0%		0%		0%					
műszaki	-15%		-15%		-10%					
elhelyezkedése	5%		5%		5%					
utcafronti portál	5%		5%		5%					
pince					5%					
összesen	5%		0%		10%		0%		0%	
korrigált fajlagos érték		235 125 Ft/m ²		282 878 Ft/m ²		316 908 Ft/m ²		0 Ft/m ²		0 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga						278 303 Ft/m ²				

Funkció szerinti megosztás

funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 rendelő	69,00 m ²	56,00 m ²	0%	278 303 Ft/m ²	15 584 992 Ft	-
4			0%			
összesen:	69,00 m²	56 m²			15 584 992 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

15 600 000 Ft

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
	raktár	42	0			2 000	szerződéses bevétel:										
							max. piaci bevétel:	1 008 000	1 068 480	1 121 904	1 166 780	1 213 451	1 261 989	1 312 469	1 364 968	1 419 566	1 476 349
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
							bevétel összesen:	957 600	1 015 056	1 065 809	1 108 441	1 152 779	1 198 890	1 246 846	1 296 719	1 348 588	1 402 532
	pince	27				1 000	szerződéses bevétel:										
							max. piaci bevétel:	324 000	324 000	333 720	343 732	354 044	364 665	375 605	386 873	398 479	410 434
							piaci bevétel kihaszn.:	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
							bevétel összesen:	307 800	307 800	317 034	326 545	336 341	346 432	356 825	367 529	378 555	389 912
összes bevétel							957 600	1 322 856	1 382 843	1 434 986	1 489 120	1 545 322	1 603 670	1 664 249	1 727 143	1 792 444	
költségek	épitményadó					0 Ft/m2/év		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)					2,00%		19 152	26 457	27 657	28 700	29 782	30 906	32 073	33 285	34 543	35 849
	menedzsment (bevételre vetítve)					1,00%		9 576	13 229	13 828	14 350	14 891	15 453	16 037	16 642	17 271	17 924
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)					1,00%		138 000	138 000	138 000	138 000	138 000	138 000	138 000	138 000	138 000	138 000
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)					0,20%		27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600	27600
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)					0,50%		4 788	6 614	6 914	7 175	7 446	7 727	8 018	8 321	8 636	8 962
	összes költség							199 116	211 900	213 999	215 825	217 719	219 686	221 728	223 849	226 050	228 336
cash flow							758 484	1 110 956	1 168 843	1 219 162	1 271 401	1 325 635	1 381 942	1 440 400	1 501 093	1 564 108	
diszkontált cash flow							702 300	952 466	927 865	896 120	865 294	835 375	806 350	778 203	750 920	724 485	
exit érték							8 50%										18 401 270
exit érték jelenértéke																	8 523 349
jelenértékek összege							16 762 727										

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

16 800 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Petőfi Sándor u. 4. földszint 13. szám alatti 6023/3/A/13 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 értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az 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 keres-¹¹let 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 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 alkalmazunk. 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 Petőfi Sándor utca 4. ajtó:13.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6023/3/A/13 helyrajzi szám

I. rész

Terület megnevezése	üzlethelyiség
Területe:	69 m ²
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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3582/2025

2025.01.22

SZOMBATHELY

Belterület 6023/3/A/13 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Petőfi Sándor utca 4. ajtó:13.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	69	0 0		önkormányzati

üzlethelyiség 69 0 0 önkormányzati
Bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

2. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Illetli a SZOMBATHELY Belterület 6023/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog

4. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Terheli a SZOMBATHELY Belterület 6023/1 HRSZ-t illető Átjárási szolgalmi jog

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 50373/1995.10.11

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

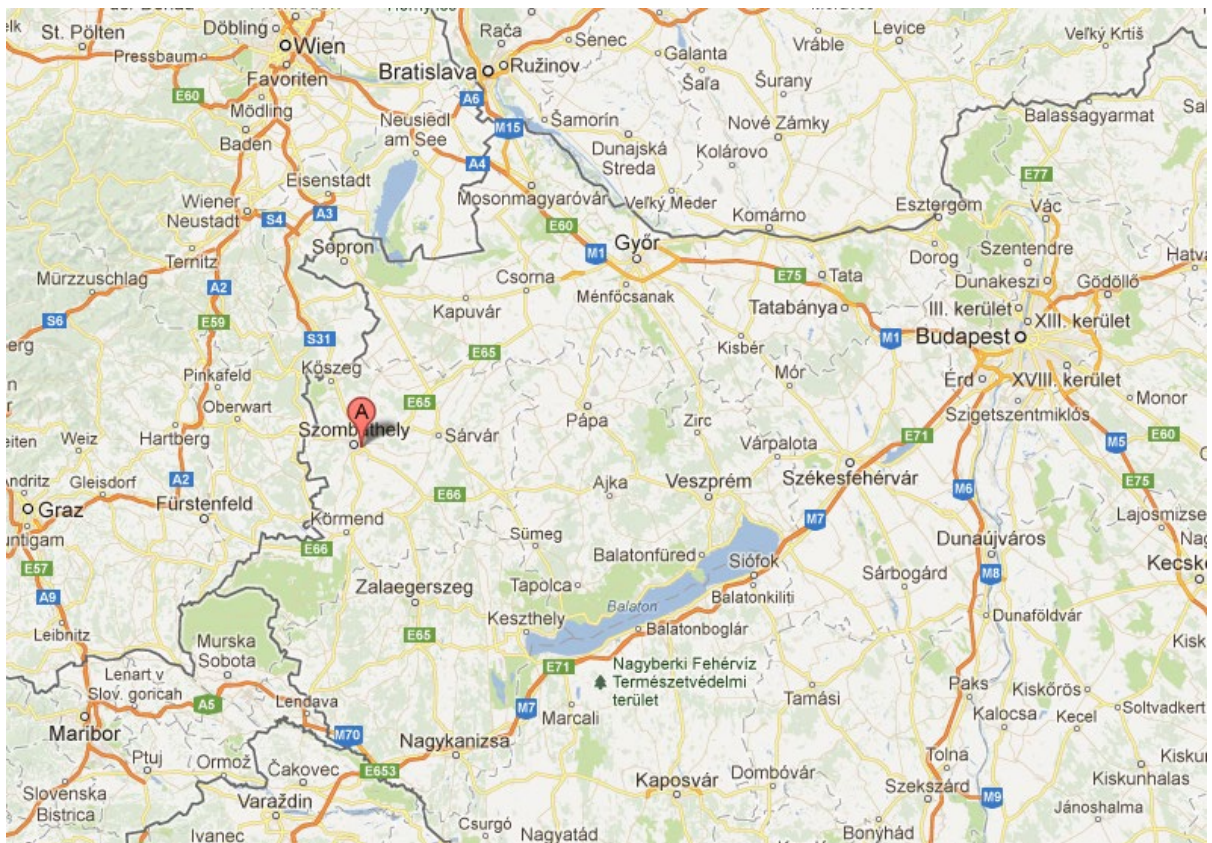
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

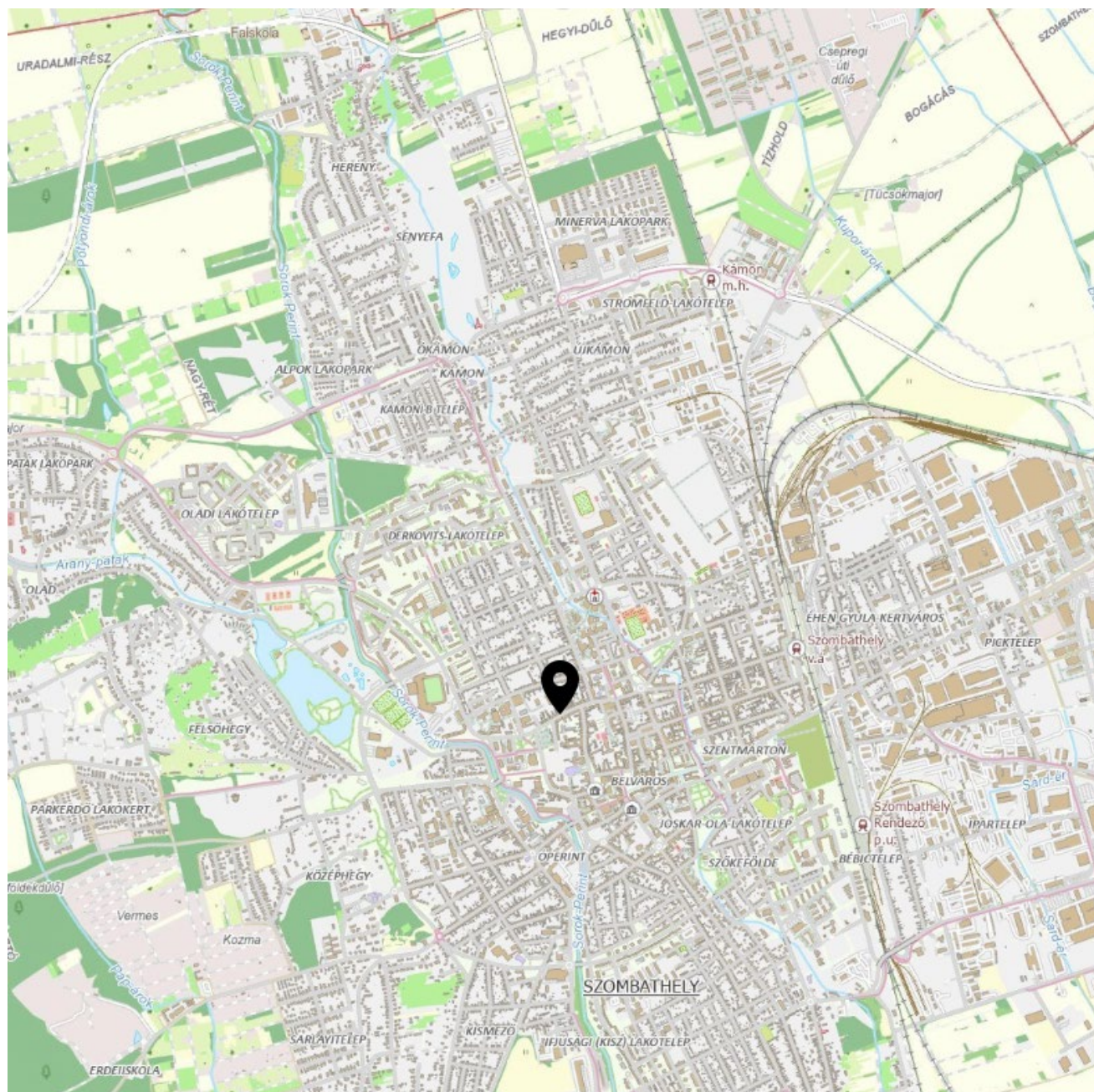
TULAJDONILAP VÉGE

Település jellemzése, gazdasági környezet

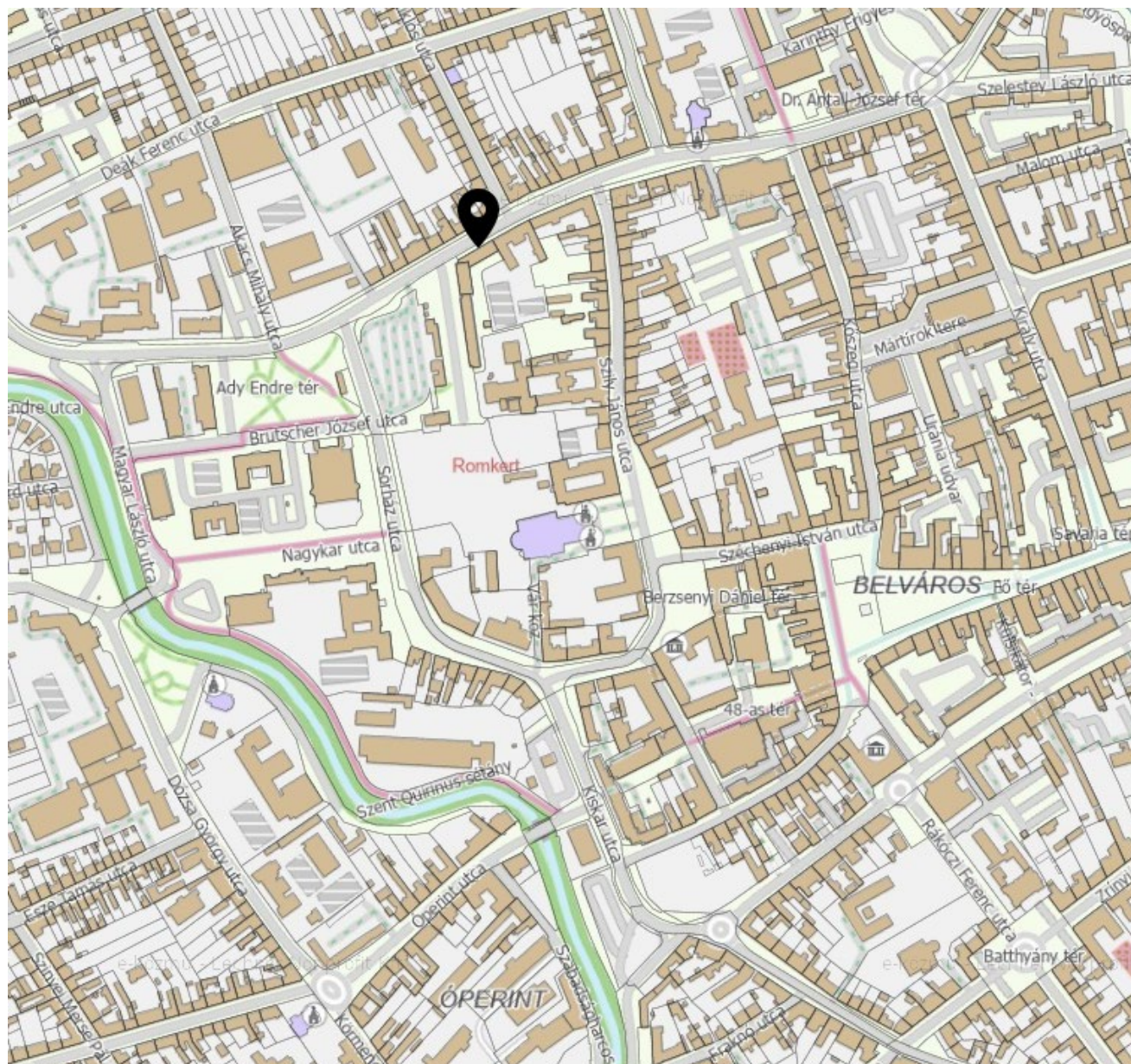
település elhelyezkedése

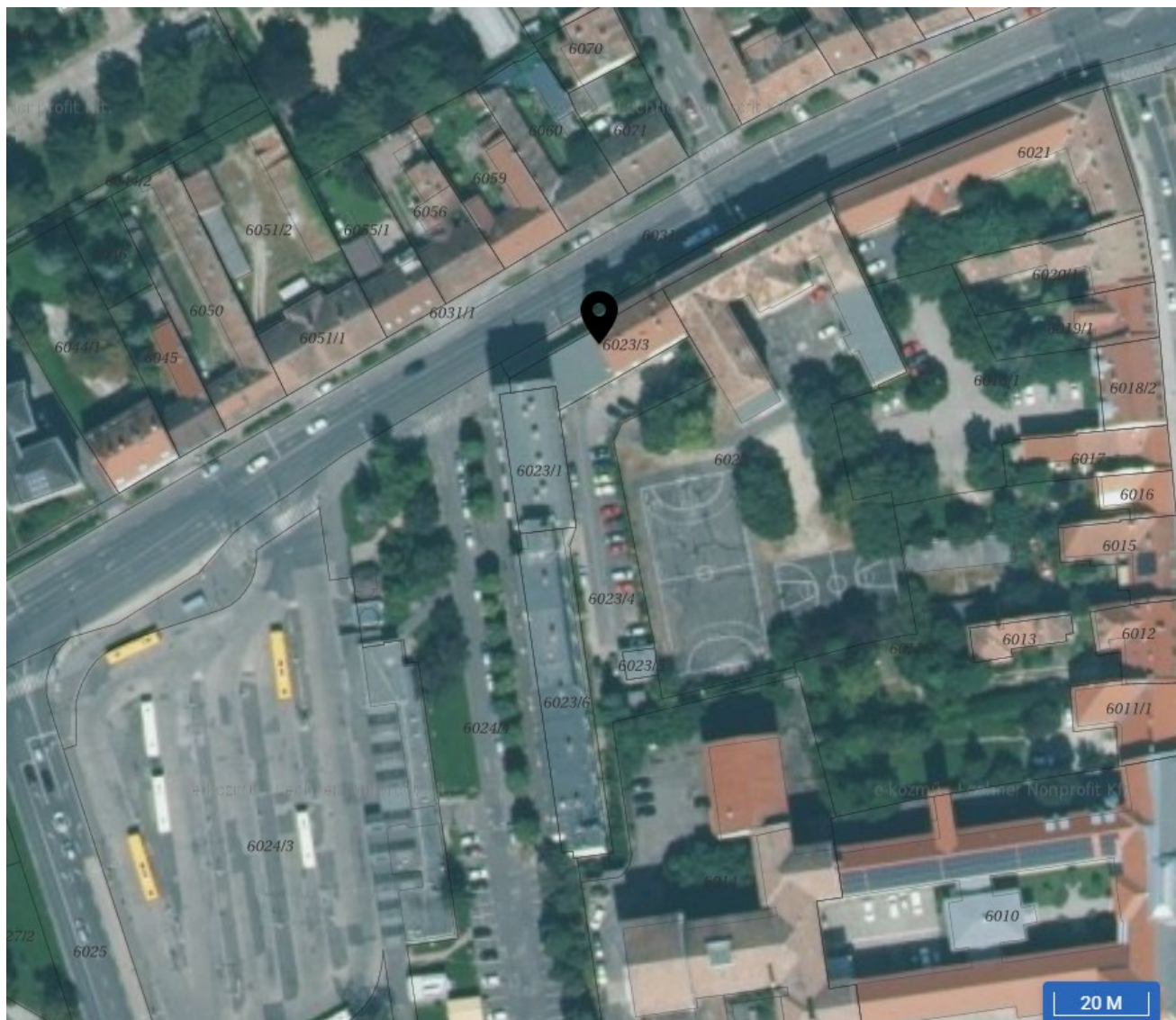
Nyugat Magyarországon, Vas megyében található megyeszékhely. Megközelítése a 86-os és a 87-es utakon lehetséges, valamint a határ felől a 89-es főúton. Szombathely jelentős vasúti csomópont, a városba eljuthatunk a Budapest- Sopron- Szombathely, a Budapest-Székesfehérvár- Szombathely, a Hegyeshalom-Szombathely, a Nagykanizsa-Szombathely, a Kőszeg-Szombathely és a Szentgotthárd-Szombathely vonalakon.











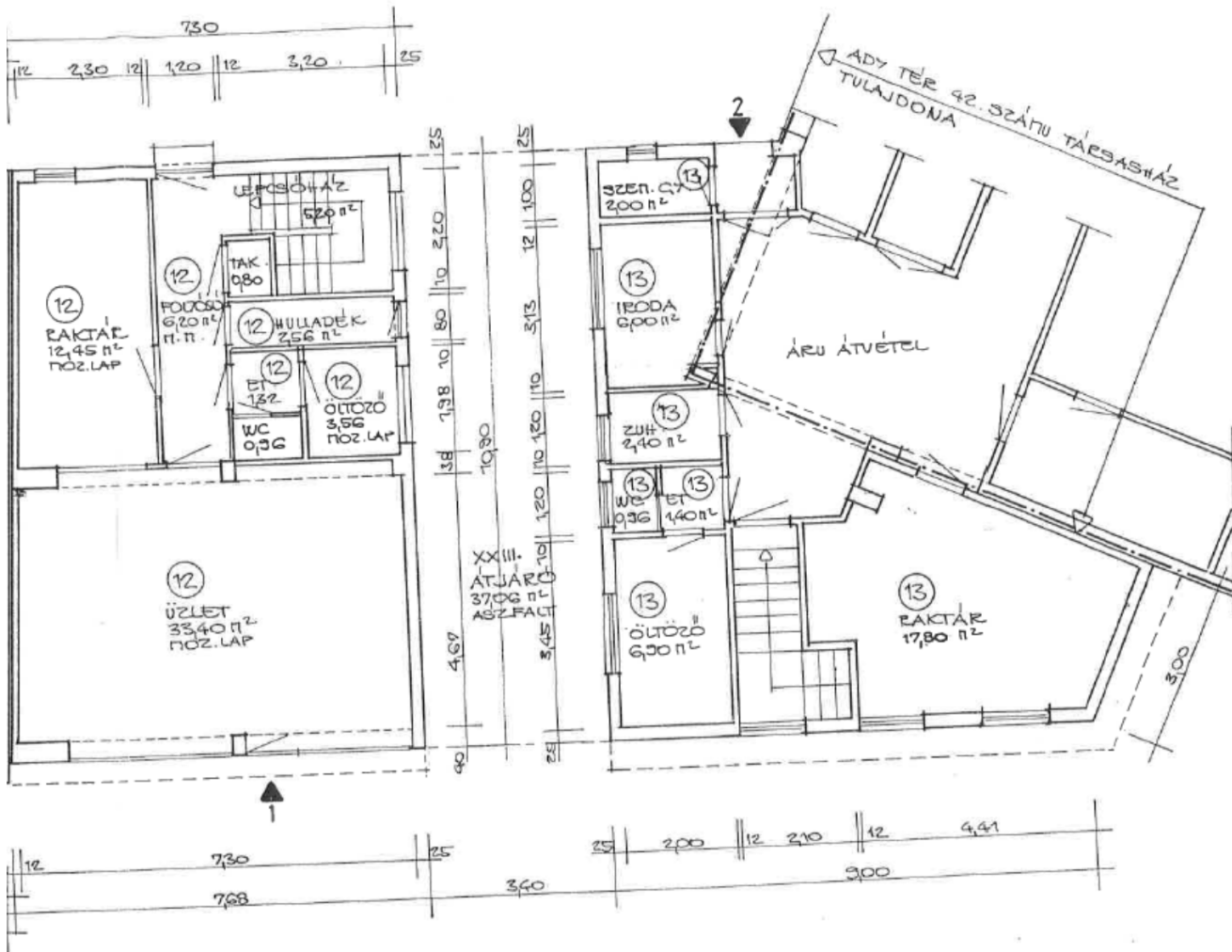


***Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése***

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Petőfi S utcában található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolókból 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	
Funkció:	volt élelmiszer üzlet göngyöleg tároló és szociális része	
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:	lapostető, bitumenes lemez	
Nyílászárók:		
Külső ablak:	fa és 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	





Helyiség megnevezése	Szint/ épület	Nettó alapterület [m2]	Állapot	Reduk- ciós tényező	Redukált terület [m2]	Korm. rendelet alapján számított hasznos alapterület :
szemét/göngyöleg	földszint	2,00	jó	100%	2,00	x
iroda	földszint	6,00	jó	100%	6,00	x
zuhanyzó	földszint	2,40	jó	100%	2,40	x
előtér	földszint	1,40	jó	100%	1,40	x
wc	földszint	0,96	jó	100%	0,96	x
öltöző	földszint	6,90	jó	100%	6,90	x
raktár	földszint	17,80	jó	100%	17,80	x
közös közlekedő	földszint	5,00	jó	100%	5,00	x
pince	pince	27,00	jó	50%	13,50	
Teljes alapterület:		69 m2	Redukált nettó alapterület:		56 m2	
hasznos alapterület		42,46 m2				

Megjegyzés

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

A megállapított érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

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

Szombathely, 2025.06.04.

Készítette:

SZUNYOG ANDRÁS
9700 Szombathely, Szabó M. u. 81.
Nyilv.sz.: 4569080
Adószám: 62012601-1-38
Bsz.:17600042-00097376-00200004



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





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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3582/2025
2025.01.22

SZOMBATHELY

Belterület 6023/3/A/13 helyrajzi szám

társasház különlap

9700 SZOMBATHELY Petőfi Sándor utca 4. ajtó:13.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	69	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 50373/1995.10.11				

2. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Illetí a SZOMBATHELY Belterület 6023/1 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog

4. bejegyző határozat: 50373/1995.10.11

Terheli a SZOMBATHELY Belterület 6023/1 HRSZ-t illető Átjárási szolgálmi jog

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30320/1992.01.17

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 50373/1995.10.11

jogcím: átszállás tulajdoni hányad: 0/1 30320/1992.01.17

jogállás: tulajdonos

név: SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9700 SZOMBATHELY Kossuth Lajos utca 1-3.

törzsszám: 15733658

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



utcakép, utcai homlokzat





értékelt albetét homlokzata





értékelt albetét homlokzata





közös áruátvételi helyiség, melynek a nagyobb része a szomszédos th tulajdona





értékelt albetét raktár





értékelt albetét - öltöző, wc





pince szomszédos társasházi albetét

