

Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16. fsz. 7 szám alatt** elhelyezkedő, **5425/A/5 helyrajzi számú** garázs ingatlan piaci forgalmi értékét kereken

4.570.000,- Ft-ban,

azaz négymillió ötszázhetvenezer forintban

javaslom elfogadni.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	4 570 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (direkt tőkésítés)		0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

bruttó aktuális

Piaci érték:

4 570 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az ingatlan forgalomképessége:

- “A” a forgalmi érték 90%-án könnyen értékesíthető: -
- “B” a forgalmi érték 70-90%-án könnyen értékesíthető: 90%
- “C” a forgalmi érték 70%-a alatt értékesíthető: -
- “D” egyáltalán nem, vagy csak a forg. érték 50%-a alatt értékesíthető: -

Szombathely, 2025.06.03.

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



Előzmények

A megbízó

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16. garázs 7 szám alatt** elhelyezkedő, **5425/A/5 helyrajzi szám alatti** ingatlan 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.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Kiindulási adatok és információk

Az értékelés megkezdése előtt kézhez kaptam az előzőekben felsorolt dokumentumokat. A helyszíni szemle során jegyzeteket, fotófelvételeket készítettem.

Az ingatlan adatai

Az ingatlan helye: **9700 Szombathely, Jókai Mór u. 16.**

Helyrajzi szám: **5425/A/5 helyrajzi szám**

Az ingatlan tulajdonosa: tulajdoni lap szerint

Az ingatlan területe: 15 nm

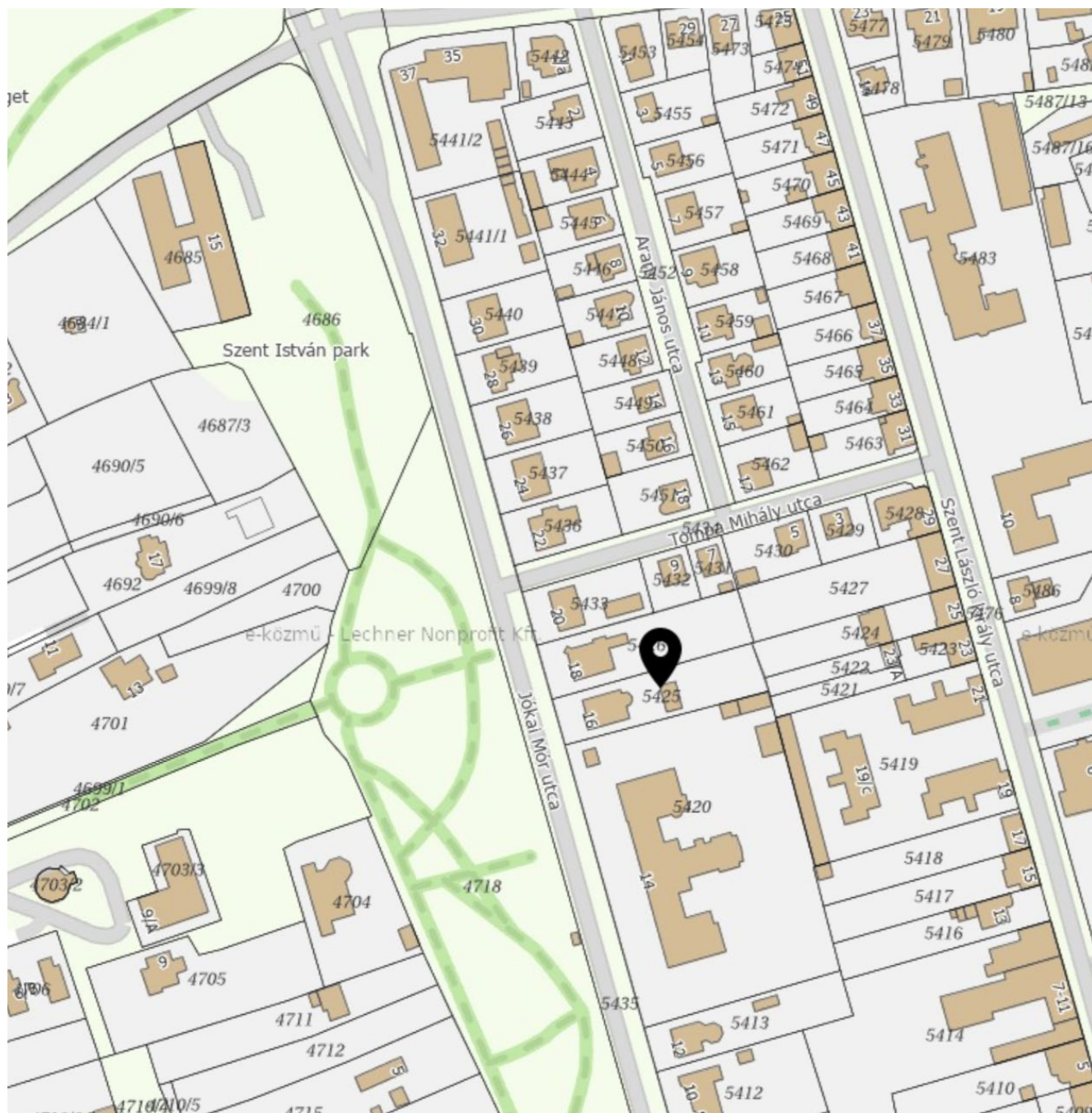
Az ingatlan helyszíni adatai

Az ingatlan gazdasági környezete:

Szombathely megyei jogú város a megye kulturális, gazdasági és sportcentruma. Jelentős történelmi múlttal rendelkező római kori város, mely szerkezetében a ma is tükröződik.

Az ingatlan ismertetése

Az értékelt garázs ingatlan Szombathely belterületén, a Jókai utcában helyezkedik el.



Felépítmény műszaki leírása

Építés ideje: 1960-1970

Szintek száma: földszint

Rendeltetés: garázs

Tartószerkezetek:

Alapozás:	sávalap
Függőleges tartószerkezet:	tégla
Vízszintes teherhordó sz.:	-
Tetőszerkezet:	félnyereg

Szakipari szerkezetek

Válaszfalak:	tégla
Bádogos szerkezetek:	-

Tetőhéjalás:	hullámpala
Padlóburkolatok:	beton

Felületképzések:	
külső felület:	vakolt,
belső felület:	festett

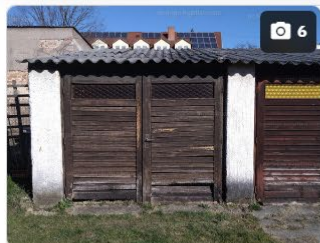
Nyílászárók: eredeti fa nyílászárók

Páros piaci összehasonlító módszertan

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
CÍM	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
	Jókai Mór u 16	Bem József sg121	Bem József sg121	Benedek E 12	Belváros	Újvilág
Neveztetés:						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)		4 190 900 Ft	3 987 700 Ft	5 283 100 Ft	6 100 000 Ft	7 900 000 Ft
Telek terület (m2)			0	0		
Redukált terület (m2)	15	14	14	18	15	16
Egységár (Ft/m2)		299 350	284 836	293 506	406 667	493 750
Tulajdonár. viszonya(típusa)		Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Ajánlat/Kínálat	Ajánlat/Kínálat
Korrektíós tényező		100%	100%	100%	90%	90%
Eladás/Ajánlat időpontja		2022.08..	2022.08..	2022..	2025..	2025..
Korrektíós tényező		125%	125%	125%	100%	100%
Korrigált Ár		5 238 625 Ft	4 984 625 Ft	6 603 875 Ft	5 490 000 Ft	7 110 000 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m2)	381 498	374 188	356 045	366 882	366 000	444 375
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
BB JELLEMZŐK						
Építés éve	1960					
Műszaki állapot, színvonal						
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK						
m2	15	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Alapterület		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés		100%	100%	100%	100%	100%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés, megközelíthetőség		95%	95%	95%	95%	95%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező		95%	95%	95%	95%	95%
		Hasonló	Hasonló		Kedvezőbb	Kedvezőbb
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet,		100%	100%	90%	95%	90%
		Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb	Kedvezőbb
Használati szempontok - funkcionális avultság, karbantartás,		95%	95%	95%	95%	95%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Jogi szempontok - előírások, osztott tulajdon, kapcsolódó jogok és		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség,		100%	100%	100%	100%	100%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
		100%	100%	100%	100%	100%
ÖSSZ KORREKCIÓ		-15%	-15%	-25%	-20%	-25%
ÖSSZ KORREKCIÓ		85%	85%	75%	80%	75%
Korrektíó mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m2	318 059	302 638	275 161	292 800	333 281
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül	318 059	302 638	275 161	292 800	333 281
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		304 388 Ft/m2				
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben		304 400 Ft/m2				
ALAPTERÜLET		15 m2				
ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		4 570 000 Ft				
				bérleti szerződés miatti korrekció: (3% / év)	0%	



3 M Ft 250 000 Ft / m²
Szombathely, Széll Kálmán utca 30-34.
Alapterület
12 m²



3,99 M Ft 249 375 Ft / m²
Szombathely, Belváros
Alapterület
16 m²

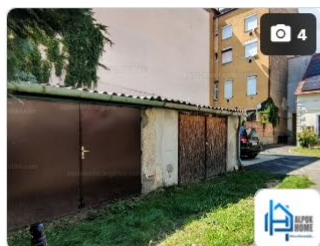
Új építésűt keresel? Nézz körül lakóparkjaink között!



53.9-66.9 millió Ft
Hajdú Lakópark
Szombathely



3
Tí
Tí



6,10 M Ft 406 666 Ft / m²
Szombathely, Belváros
Alapterület
15 m²



6,99 M Ft 499 285 Ft / m²
Szombathely, Vas megye
Alapterület
14 m²



7,50 M Ft 441 176 Ft / m²
Szombathely, Újvilág utca
Alapterület
17 m²



7,90 M Ft 493 750 Ft / m²
Szombathely, Újvilág utca
Alapterület
16 m²



Megjegyzés

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, 2025.06.03.

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



