



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

KÉSZÜLT
SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI
HIVATALA
9700 SZOMBATHELY, KOSSUTH LAJOS U. 1-3
MEGBÍZÁSÁBÓL

AZ INGATLAN CÍME:
9700 SZOMBATHELY, SZÉLL KÁLMÁN U. 21
6825/A/20
1/1 TULAJDONI HÁNYADA

AZ INGATLAN JELENLEGI HASZNOSÍTÁSI MÓDJA:
GARÁZS



SZOMBATHELY, 2025. JÚNIUS 06.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	
ÉRTÉKNYILATKOZAT.....	
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	
7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI	
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNEEL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE.....	
12. ÉRTÉKELÉS	
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás.....	
B. Újraelőállítási költségen alapuló érték meghatározás	
13. VÉGKÖVETKEZTETÉS	
14. ÖSSZEFOGLALÁS	

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- ALAPRAJZOK
- SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
- FOTODOKUMENTÁCIÓ
- VÁROSTÉRKÉP

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÉSZ MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	garázs	
Település (város, kerület):	Szombathely	
Utca, házszám:	Széll Kálmán u. 21.	
Irányítószám:	9700	
Hrsz.:	6825/A/20	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Kezelő:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	1/1	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog	
AZ INGATLANRÉSZ FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	1202	m ²
Telek tul. hányad területe:	1202	m ²
Felépítmény (tul.hányad)alapterülete összesen:	14,41	m ²
Közmű-ellátottság:	-	
Jelenlegi funkció:	garázs	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító	
Értékelés dátuma:	2025.06.06	
Az értékelés érvényessége:	180 nap	
Megrendelő megnevezése:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata	

ÉRTÉKNYILATKOZAT

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21.

Hrsz: 6825/A/20

értéke kereken

Mindösszesen:

3 325 000 Ft.

**Azaz Hárommillió-háromszázhuszonötezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő

Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2025. június 06.

Divós Katalin
Sz:52-341-03-0001-54-01

Heckenast István
Ügyvezető

1. A MEGRENDELŐ ADATAI

A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.) (a továbbiakban: Megbízó) megbízta a Heckenast Ingatlan Kft.-t (9700 Szombathely, Hóvirág u. 23.) a 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21.6825/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékebecslésével.

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

A megrendelt értékebecslés célja az ingatlanvagyon forgalmi értékének meghatározása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Értékelt jog: tulajdonjog

4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelő feladata a 9700 Szombathely, 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21.6825/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becslése, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

Az értékelt ingatlan garázsként hasznosítják. További hasznosíthatósága funkcióváltás lehetséges.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottunk, szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan környezetét, a felépítményeket, gépészeti és egyéb létesítményeket, továbbá az ingatlan műszaki állapotát, és fényképeket készítettünk.

7. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

A szakértői anyag összeállítása során beszereztük a szabályozási tervet, megvizsgáltuk a szabályozási terv előírásait és a meglévő beépítés összefüggéseit.

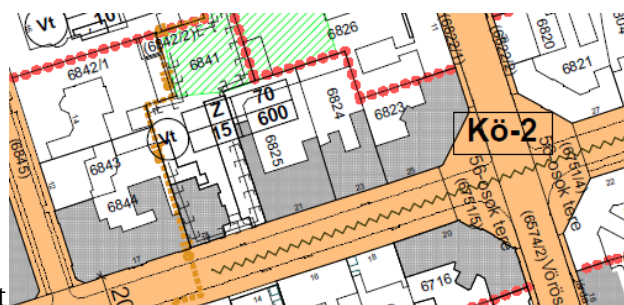
Megvizsgáltuk és szakvéleményünkben rögzítjük a szabályozásból adódó követelményeket.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonosa Szombathely Megyei Jogú Város.

Hatósági szabályozás

Kormányrendeletben foglalt szabályozás figyelembevételével az értébecslés tárgyában szereplő ingatlanokra vonatkozó szabályozást a következőképpen határozta meg:



Hesz 1 szerint

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Szombathely Megyei Jogú Város

1/1

Általános leírása

Szombathely város az Alpokalján, a Perint és Gyöngyös patakok lapályán, a Gyöngyös-sík nyugati peremvidékén fekszik, ott, ahol a Kisalföld sík vidékét az Alpokalja dombos-hegyes tájai váltják fel. Tengerszint feletti magassága kb. 220 m, de mivel dombokra épült, a városon belül is jelentős szintkülönbségek vannak.

Nevét onnan kapta, hogy a városban szombati napokon tartották a hetivásárokat.

Német neve, Steinamanger jelentése: 'kő a mezőn'. A város nyugati határa magyarul Kő néven is ismert volt, ami a földrengésben és a népvándorlás viharában elpusztult római Savaria romjaira utal. A latin Savaria vagy Sabaria név a városon átfolyó Gyöngyös-patak ókori latin Sibaris nevéből származik, ami a patak német nevében (Zöbern) is fennmaradt. Eredete az indoeurópai seu (= nedv, vizes) szóra vezethető vissza.

A város címeréről az önkormányzat 8/1991 (V.23.) sz. rendelete szól. A város címere, mely egy 1734-ből származó polgári könyv kezdőlapján szerepel, a Gyöngyöskapu a fal egy részét és a kapu fölött álló kis tornyot ábrázolja. A torony egyik oldalán egy csillag, a másikon a félhold áll. Ezt a címer alkalmazták már a város által kiállított régi pergamen okmányokon is, mint függő pecsét, így például a megyei levéltárban őrzött, 17. században kiállított megyei házvásárlási okmányon.

Demográfiai adatok:

Szombathely népessége a város vasúti csomóponttá való válásával és a betelepülő iparral egyetemben indult gyors iramban növekedésnek. A szocializmus idején a város népességnövekedését a központi fejlesztések és a környező falvak népességének elszívása biztosította. A rendszerváltást követően a népesesség drasztikusan csökkeni kezdett az országos mutatókkal egyetemben. A megyeszékhely nem tudott kellő számban és árban kedvező kertes, családiházak lakóterületeket kínálni, azért a kiköltözések nagy száma miatt a város lakossága fogyott, miközben a környező agglomerációs településeken ugyanakkor jelentős népességnövekedés ment végbe: Vasszécseny, Táplánszentkereszt, Torony, Sé, Perenye, Gencsapáti, Balogunyom. 2000-2009- között lassult a népességfogyás 2009 és 2010 között pedig a nem hivatalos adatok szerint enyhén emelkedett. Becslések szerint az elmúlt 3 évben kb 500 osztrák állampolgár telepedett le Szombathelyen.

Ország Magyarország
 Régió Nyugat-Dunántúl

Általános építészeti leírás, mint a hasznosítás alapja

1.	garázs
Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	garázs
Mellékfunkció	nincs
Szintszám	fsz
Építési mód	tégla
Elrendezés	szabályos
Szerkezet	
Alapozás	Nem feltárt
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezet	födém
Lépcsők	nincs
Válaszfalak	eredeti építésűek
Kémény	nincs
Nyílászárók	fa
Padló- és falburkolatok	beton
Gépészet	
Fűtés	nincs
Meleg víz	nincs
Ivóvíz	nincs
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
Szellőzés, légtechnika	nincs
Hangtompító berendezés	nincs
Klíma	nincs
Egyéb	nincs
Elektromos hálózat	
Villámvédelem	-
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	nincs
Érintésvédelem	-

Állapot jellemzők	
Eredeti építés	1960-as évek
Felújítás	nem történt
Műszaki állapot	átlagos
Megfelelőség, összbenyomás:	átlagos

Garázs:

Társasház udvarán található garázssor.

Megnevezés	Terület:
garázs	14,41
összesen:	14,41

Épület összesen: 14,41 m²

Felépítmény műszaki leírása:

Építés ideje: 1960~
Felújítás, átalakítás: nem történt
Szintek száma: fsz

Tartószerkezetek:

Az épület hagyományos téglafalazott szerkezetű.

Szakiari szerkezetek:

A térelhatároló falak eredeti állapotúak.

Épületgépészet:

Elektromos hálózat működnek.

Infrastruktúra

- Elektromos ellátás: nincs
- Érintésvédelem: nincs
- Ivóvízellátás: nincs
- Földgázellátás: nincs
- Csatorna: nincs
- Gyengeáramú rendszerek: nincs

Használati adatok

- Jelenlegi karbantartás állapota leírás szerint
- Üzemeltetés módja: üzemen kívül
- Parkolás: garázsban
- Szemétszállítás: van
- Közlekedés: az ingatlanok megközelítése gépkocsival és tömegközlekedéssel egyaránt jó. Garázsig nincs kialakítva út.

Környezeti károk

A vizsgált ingatlanok területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők.

Hasznosítási javaslat

Garázsként/tárolóként hasznosítható.

8. AZ ÉRTÉKESÍTÉS NÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Az ingatlanok tulajdonjogok
- Hatályos helyi szabályozási terv van
- Övezeti besorolás: lásd előbb
- Használati megosztás és megállapodás nincs
- A vizsgált ingatlan korlátozottan forgalomképes

Műszaki és egyéb szempontok

- Közműellátás: részleges
- Elhelyezkedésük: társasház udvara
- Az ingatlan fejleszthető.
- Környezetszennyezés: átlagos

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Gazdasági környezet

A garázsok népszerűek a piacon. Értékesítése lehetséges.

10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM, a 26/2005(VIII.11.) PM, és a 32/2000(VIII.29.) PM rendeletek előírásai, valamint az MNV Zrt, szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA EVS-2003 ajánlásait.

11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító értékmeghatározás

12. ÉRTÉKELÉS

Vállalások és korlátozó feltételek

- Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

- Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen értékelő elemzés tárgyát képező ügyhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel.
- Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyoneértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyeken az értékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valósak. A Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott adatokat elfogadtuk, külön nem vizsgáltuk.
- Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.
- Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.
- Nem vállalunk felelősséget semmilyen jogi természetű ügyben. Az ingatlanértékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból megállapítások, részletek kiragadása téves következtetésekhez vezethet.

Az értékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amelyek befolyásolják az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A szakvélemény készítői kikötik, hogy Megrendelő a dokumentumot a vállalási díj kiegyenlítését megelőzően is felhasználhatja. A díj kiegyenlítésének elmaradása esetén értékelő a szakvéleményt jogosult érvényteleníteni, azt visszavonni.

Értékmeghatározás

SWOT ANALÍZIS

Erősségek	Gyengeségek:
1.nincs	1. nincs
Lehetőségek:	Veszélyek:
1. további fejlesztés	Nem érzékeltünk veszélyt.

etk a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettünk, azonban tekintettel voltunk a fenti gyengeségekre.

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² -árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, az épület műszaki állapotát, karbantartottságát, a műszaki avulását, amortizációját, felszereltségét és külső-belső kialakítását.

Az értékbecslés elkészítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jelenlegi funkciója nem módosul.

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke az alábbi **1. sz. táblázat** alapján becsülhető.

Garázs:

Ingatlan megnevezése:	9700 Szombathely Széll Kálmán u. 21. telek				
Szemle időpontja:	2025.06.06				
	INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN				
Cím/Irányítószám	Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4
		telek			
	9700 Szombathely Széll Kálmán u. 21.	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
		garázs	garázs	garázs	garázs
egyéb épület (m ²)	14	18	28	21	18
közművek					
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati - Eladási ár (Ft)		6 500 000	12 000 000	8 000 000	7 500 000
Teljes ingatlan fajlagos alapára Ft/m ² :		361 111	428 571	380 952	416 667
Korrektions tényező (eladási/ajánlati)*		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²		361 111	428 571	380 952	416 667
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Korrektio kora miatt:		0,80	0,80	0,80	0,80
Korrektio állapota miatt:		0,85	0,85	0,85	0,85
Korrektio a hasznosíthatóság miatt:		0,90	0,90	0,90	0,90
Korrektio a nyílászáró, tető falazat miatt:		0,95	0,95	0,95	0,95
Korrektio a közművesítés miatt:		1,00	1,00	1,00	1,00
Korrigált egységár Ft/ingatlan m ²		209 950	249 171	221 486	242 250
Összehasonlítókból adódó fajlagos alapár (telek) Ft/m ² :		230 714			
PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE					
TELEK ÉRTÉKE					
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		230 714	Ft/m ²		
MEGÁLLAPÍTOTT TELEKÉRTÉK:		3 324 593	Ft		

Az ingatlan piaci értéke az összehasonlító adatok szerint:
3 324 593 Ft

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés piaci módszerével az alábbiak szerint becsültük.

**9700 SZOMBATHELY, SZÉLL KÁLMÁN U. 21.
HRSZ.: 6825/A/20**

Érték megállapítás módja		Megállapított felépítmény értékek Ft	Megállapított telek érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
I	Piaci összehasonlítás	3 324 593		100%	3 324 593
Egyeztetett érték:					3 324 593
Egyeztetett érték kerekítve:					3 325 000

13. VÉGKÖVETKEZTETÉS

A vizsgált ingatlan-együttes értékét az érték-megközelítés módszereivel az alábbiak szerint becsültük:

Az elvégzett vizsgálatok és elemzések alapján, véleményünk szerint a nevezett ingatlanvagyon **Valós Piaci Értéke** folyamatos használat feltételezésével – *az alkalmazott megközelítés eredményei alapján a becsült érték:*

Az ingatlanvagyon Valós Piaci Értéke

3 324 593 Ft.

azaz Hárommillió-háromszázhuszonnégyezer-ötszázkilencvenhárom forint

ÖSSZEFOGLALÁS

A bemutatott és elvégzett számítások igazolják, hogy a vizsgált területen található ingatlan-együttes valós értéke a piaci megközelítéssel számított értékében mutatkozik meg, tehát

**A 9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21.
Hrsz: 6825/A/20
értéke kerekén**

Mindösszesen:

3 325 000 Ft.

**Azaz Hárommillió-háromszázhuszonötezer
forint
tehermentes forgalmi értéket képvisel.**

Készítették: Heckenast István ingatlan értékbecslő
Divós Katalin ingatlan értékbecslő

Szombathely, 2025. június 06.

.....
Divós Katalin

.....
Heckenast István

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

A Heckenast Ingatlan Kft nevében kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti információkat, dokumentumokat bizalmasan kezeljük, harmadik személy rendelkezésére csak a Megrendelő írásos beleegyezésével adjuk át.

Megrendelő a Vállalkozó által elkészített értékbecsléseket tevékenysége során jogosult korlátlanul használni, sokszorosítani.

Legjobb tudásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét **180 napban** adjuk meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A szakvélemény önálló szellemi termék.

Készült: 1 eredeti példányban