



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS FELÜLVIZSGÁLAT – 2025.09.



**9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti
6501/A/4 hrsz-ú ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti 6501/A/4 helyrajzi számú** ingatlan javasolt **piaci forgalmi értékét** a következő táblázatban foglaltam össze:

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	100 300 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (CF)	83 800 000 Ft	0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	bruttó
Piaci érték:	100 300 000 Ft	127 381 000 Ft

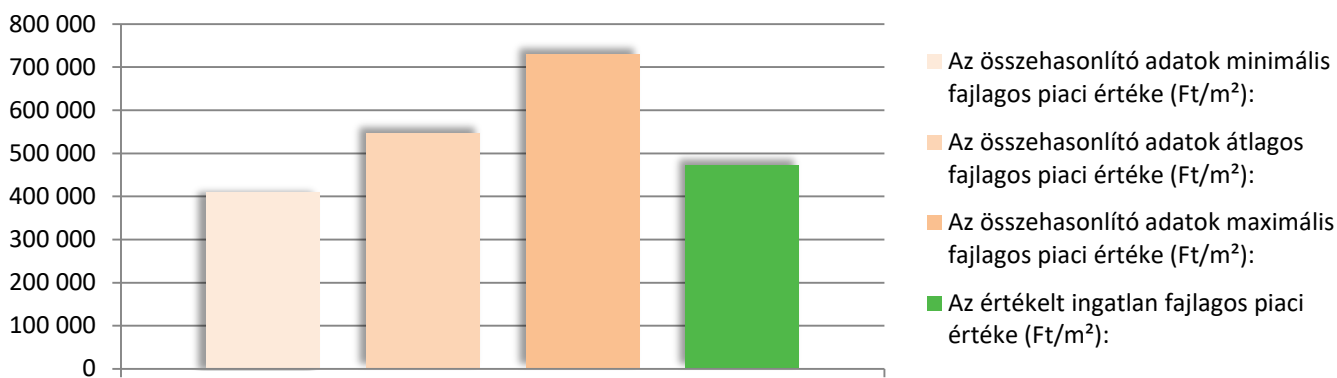
A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

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. szeptember 4., csütörtök

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	473 113
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	408 293
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	728 014
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	547 132



A megállapított érték az általános forgalmi adót nem 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, 2025.09.04.

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



Szunyog András
E-VK/8.

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



9700 Szombathely 6501/A/4 hrsz-ú ingatlan értékbecslése

4

Piaci összehasonlító módszer						
Összehasonlító adatok						
adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	9700 Szombathely, Fő tér 40. 1emelet. 6501/A/4hrsz	Szombathely Paragvári u	Szombathely Fő tér 2	Szombathely, Kőszegi u	Szombathely Kárpáti Kelemen utca 59.	Szombathely, Kiskar utca 6.
jellemzés	iroda	ornatneiyen a markusovszky kórház mellett egy 3 szintes, 30 autó részére elegendő felszíni parkolóval rendelkező irodaházat. Az épület főbb jellemzői: -megnevezése irodaház -építés éve 1992 -1104 m2 telek mérete -1025 m2 beépített hasznos terület	Szombathely, Fő tér 2. - 71 m2 - 1. emelet - Léghkondicionált - Hidegburkolat az ingatlan teljes alapterületén	Szombathely belvárosában, a Kőszegi utcában felújított üzlet eladó. Az ingatlan 78 m2 nagyságú, utcafronti kirakattal, bejáráttal. A kiszolgáló térből nyílik kettő helyiség, ami raktárnak, irodának is alkalmas. Innen nyílik a vizesblokk, 2 db wc-vel. Külön térben található a gáz kazán. Villanyhálózata három	Csonakázó-tó közelében lévő háromszintes, 800 m2-es irodaház, ahol összesen 50 munkaállás és több tárgyaló garantálja a professzionális munkakörnyezetet. Az épület egyedi építészeti és belsőépítészeti megjelenésével a modern fém, üveg és a	Belvárosi üzlethelyiség eladó. Padlófűtéssel, külön villanyórával azonnal birtokba vehető. Zárt vevők részére ingyenes parkolóval.
red. alapter.	212 m ²	1 025 m ²	71 m ²	78 m ²	800 m ²	55 m ²
telekterület	0 m ²	1 104 m ²	0 m ²	0 m ²	3 850 m ²	0 m ²
info típusa	-	kínálat	t	kínálat	kínálat	.
info forrása		https://ingatlan.com/33599476	https://ingatlan.com/34182024	https://ingatlan.com/34183976	https://ingatlan.com/32883988	https://ingatlan.com/34779176
ár	-	465 000 000 Ft	46 990 000 Ft	44 000 000 Ft	390 000 000 Ft	39 900 000 Ft
fajl. érték	-	453 659 Ft/m ²	661 831 Ft/m ²	564 103 Ft/m ²	487 500 Ft/m ²	725 455 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-10%	10%	-10%	-10%	-10%
korr. fajl. ér.	-	408 293 Ft/m ²	728 014 Ft/m ²	507 692 Ft/m ²	438 750 Ft/m ²	652 909 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	25%		-15%		-15%		20%		-20%		
telek területe	0%		0%		0%		-15%		0%		
műszaki	5%		0%		15%		0%		-10%		
elhelyezkedése	10%		0%		10%		10%		10%		o
emelet	0%		-5%		-5%		0%		-5%		
összesen	40%		-20%		5%		15%		-25%		
korrigált fajlagos érték	571 610 Ft/m ²		582 411 Ft/m ²		533 077 Ft/m ²		504 563 Ft/m ²		489 682 Ft/m ²		
korrigált fajl. értékek átlaga	536 268 Ft/m ²										

Funkció szerinti megosztás						
funkció	nettó alapterület	red. alapterület	korrekció	korrigált fajlagos érték	érték	megjegyzés
1 iroda	162,00 m ²	162,00 m ²	0%	536 268 Ft/m ²	86 875 489 Ft	-
2 lépcsőház	50,00 m ²	50,00 m ²	-50%	268 134 Ft/m ²	13 406 711 Ft	
3			0%			
4			0%			
összesen:	212,00 m ²	212 m ²			100 282 201 Ft	

Megállapított érték

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

100 300 000 Ft

473 113,21 Ft

Szunyog András

Készítette
Tel.: 06/30/2 88 99 10

E-mail: szunyoga@gmail.com

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, Fő tér 40. 1.emelet. 6501/A/4hrsz	Szombathely Fő tér	Szombathely Szent Márton u	Szombathely Belsikátor	Szombathely belváros	Szombathely, belváros üzlet
jellemzés	iroda	iroda-üzlethelyiség	Szombathely, belvárosában, frekvenciált helyen, a Fő tértől 300 méterre, földszintes üzlethelyiség hosszútávra kiadó. Bérletdíj 400.000 Ft nettó, 2 havi kaució szükséges. A 89 m ² -es üzlet 3db üvegportállal rendelkezik (méretük 260x210 cm). Teakonyha, szociális helyiség van, 2db klíma használható az egységbe	Szombathely belvárosában a Fő tértől kínálunk eladásra egy jelenleg vendéglátós egységként működő üzletet bérletre.	Szombathely történelmi belvárosában kiadó egy 54 m ² -es helyiség, amely mind irodának, mind üzlethelyiségnek is kitűnő. Az ingatlan kettő éve teljeskörűen, minőségi anyagokból és üzletileg a leghatékonyabb felhasználást figyelembe véve lett felújítva.	Szombathely belvárosában, utcafronti kirakattal is rendelkező üzlethelyiség kiadó. Mérete: 130 m ² Közös költség: 15.000.- Ft/hó Fűtése egyénileg, saját mértékű, nem társasház
bérbeadh. ter	212 m ²	52 m ²	89 m ²	45 m ²	54 m ²	130 m ²
telekterület		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
info típusa	-	tranzakció	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	saját adat	https://ingatlan.com/31937714/nyomtatas	internet	internet	internet
bérleti díj	-	246 300 Ft/hó	400 000 Ft/hó	200 000 Ft/hó	350 000 Ft/hó	400 000 Ft/hó
dátum	-	2023..	2023..	2023..	2023..	2023..
fajl. bérlet. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	4 494 Ft/m ² /hó	4 444 Ft/m ² /hó	6 481 Ft/m ² /hó	3 077 Ft/m ² /hó
kín.-i korr.	-	0%	-15%	-10%	-10%	-10%
korr. f. b. díj	-	4 737 Ft/m ² /hó	3 820 Ft/m ² /hó	4 000 Ft/m ² /hó	5 833 Ft/m ² /hó	2 769 Ft/m ² /hó

Az összehasonlító adatok bérleti díjai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
alapterület	-5%		5%		-5%		-5%		15%	
műszaki tartalom	0%		0%		10%		-5%		0%	
állapota	0%		0%		5%		0%		0%	
elhelyezkedése	0%		10%		10%		5%		10%	
emelet	-20%		-20%		-20%		-20%		-20%	
összesen	-25%		-5%		0%		-25%		5%	
korrigált fajlagos bérleti díj	3 552 Ft/m ² /hó		3 629 Ft/m ² /hó		4 000 Ft/m ² /hó		4 375 Ft/m ² /hó		2 908 Ft/m ² /hó	
korr. fajl. bérleti díjak átlaga					3 693 Ft/m ² /hó					

Funkció szerinti megosztás

funkció	bérbeadh. ter.	korrekció	korrigált fajl. bérleti díj	elérhető bérleti bevétel	megjegyzés
1 iroda	162,00 m ²	0%	3 693 Ft/m ² /hó	7 178 924 Ft	-
2 lépcsőház	50,00 m ²	-50%	1 846 Ft/m ² /hó	1 107 859 Ft	-
összesen:	212 m²			8 286 782 Ft/év	

Megjegyzés a költségekhez

Építményadó : cca.1225Ft/m²/év . Költsége tekintetében: karbantartás 1%, rezsi (bevételekre vetítve) 1%, menedzsment (bevételekre vetítve) 2% felújítási alap (pótlási költségvetítésre vetítve), a 0,8%, biztosítás (pótlási költségvetítésre vetítve) 0,1%, begyűjtési veszteség (bevételekre vetítve) 0,5% mértékkel számítottunk.

Megjegyzés az alkalmazott rátákhoz

A tőkésített jövedelem meghatározásához tőkésítési és exit ráta meghatározása szükséges. A rátaképzést ún. build-up módszerrel határoztuk meg, amely során a kockázatmentes befektetések hozamából (2028/A jelű fix kamatozású államkötvény 10 éves lejáratú, 2022-es év 12 havi átlag) forrás ÁKK 6,46%) indulunk ki, amelyre az országkockázatra, a szektorra jellemző kockázatra, valamint az ingatlan adottságaira való tekintettel mindösszesen 2,5%-os kamatfelárat kalkuláltunk. Az alkalmazott diszkontráta mértéke 9%, az exitrátát 8,5%-ban határoztuk meg.

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	
	iroda	162	üres			690 565	szerződéses bevétel:											
							max. piaci bevétel:	8 286 782	8 701 121	8 286 782	8 286 782	8 701 121	8 962 155	9 231 020	9 507 950	9 888 268	10 283 799	
							piaci bevétel kihaszn.:	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
							bevétel összesen:	7 458 104	7 831 009	7 458 104	7 458 104	7 831 009	8 065 939	8 307 918	8 557 155	8 899 441	9 255 419	
							szerződéses bevétel:											
							max. piaci bevétel:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
							piaci bevétel kihaszn.:											
bevétel összesen:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
összes bevétel							7 458 104	7 831 009	7 458 104	7 458 104	7 831 009	8 065 939	8 307 918	8 557 155	8 899 441	9 255 419		
költségek	építményadó						1 225 Ft/m2/év	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	198 450	
	karbantartás, rezsi (bevételre vetítve)						2,00%	149 162	156 620	149 162	149 162	156 620	161 319	166 158	171 143	177 989	185 108	
	menedzsment (bevételre vetítve)						2,00%	149 162	156 620	149 162	149 162	156 620	161 319	166 158	171 143	177 989	185 108	
	felújítási alap (pótlási költségre vetítve)						0,50%	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	424 000	
	biztosítás (pótlási költségre vetítve)						0,20%	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	169600	
	begyűjtési veszteség (bevételre vetítve)						0,50%	37 291	39 155	37 291	37 291	39 155	40 330	41 540	42 786	44 497	46 277	
	összes költség							1 127 665	1 144 445	1 127 665	1 127 665	1 144 445	1 155 017	1 165 906	1 177 122	1 192 525	1 208 544	
cash flow							6 330 439	6 686 564	6 330 439	6 330 439	6 686 564	6 910 922	7 142 011	7 380 033	7 706 916	8 046 875		
diszkontált cash flow				diszkont ráta:		9,00%	5 807 742	5 627 947	4 888 261	4 484 643	4 345 808	4 120 757	3 906 925	3 703 790	3 548 478	3 399 087		
exit érték				exit ráta:		8,50%											94 669 119	
exit érték jelenértéke																	39 989 259	
jelenértékek összege						83 822 697												

Megállapított érték

Az ingatlan hozam alapú módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

83 800 000 Ft

Előzmények

A megbízó

megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Fő tér 40. 1. emelet szám alatti 6501/A/4 helyrajzi számú** ingatlan aktuális piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékbecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni, a korábbi sikertelen pályáztatás és értékesítés után, mérsékeltebb ár meghatározás.

Helyszíni szemle

Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2023.02.27.-én** 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 vagyontárgyban 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 kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. lakótelepi lakások, a település adott részén található üresen álló eladatlan lakóházak, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során-figyelmén kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése 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, Fő tér 40. 1. emelet szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	6501/A/4

I. rész

Terület megnevezése	Kivett egyéb helyiség
Területe:	212m ²
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

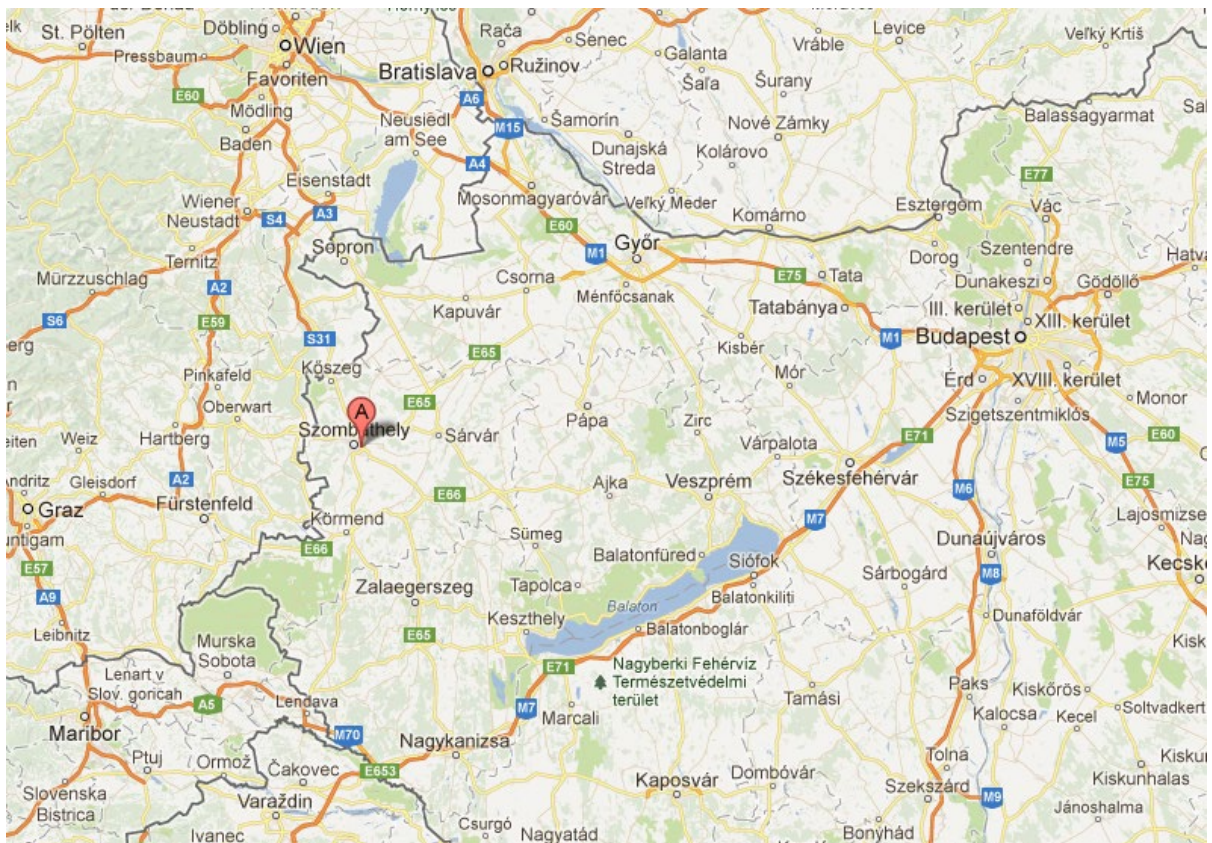
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Jogosult címe:	9700 Szombathely, Kossuth L u. 1-3.

III. rész

	nem tartalmaz bejegyzést

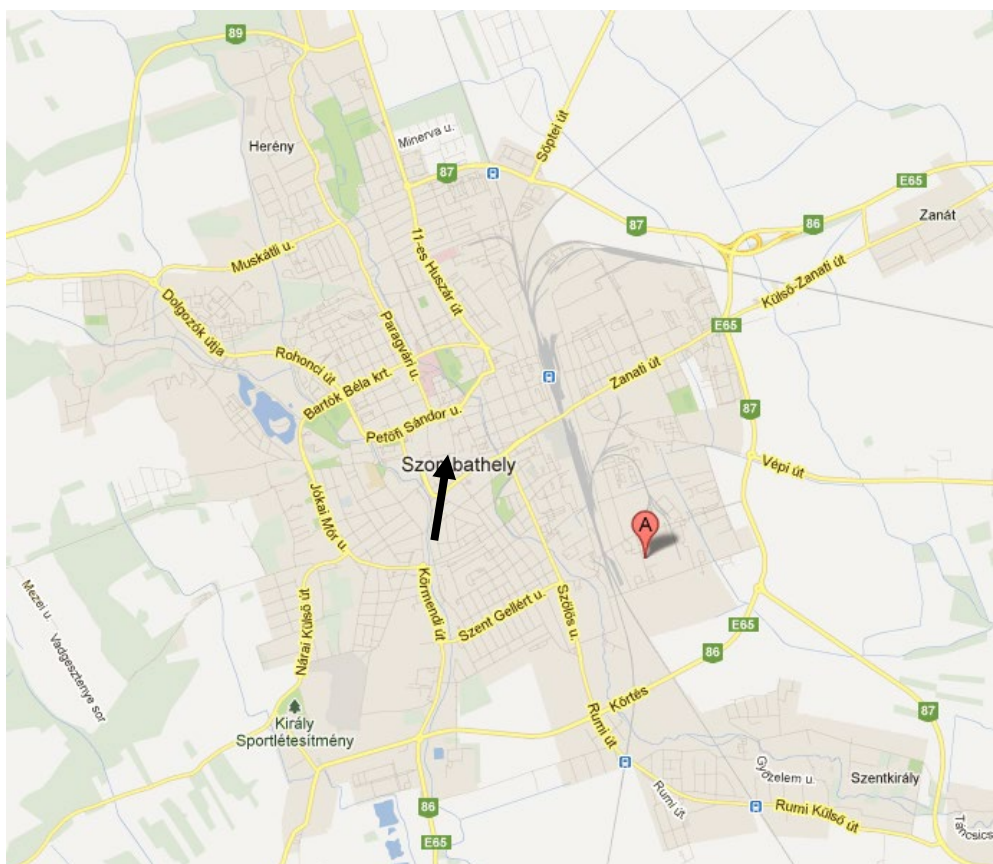
Település jellemzése, gazdasági környezet**település elhelyezkedése**

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 értékbecslés tárgyát képező ingatlan Szombathely Megyei Jogú Város belterületén a belvárosban a Fő téren található. Parkolásra szilárdburkolatú fizető parkolóban lehetséges. A városrész infrastrukturális ellátottsága jó színvonalú 10 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, tökeerős külföldi befektetők telepedtek le, amit a rendkívül kedvező földrajzi elhelyezkedés segített. Az elsősorban német, osztrák, olasz érdekeltségű vállalkozások a legtöbb tőkét jellemzően a gépiparba 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.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlan összközműves.

Az épületek műszaki jellemzői

		
Építés éve:		
Szintek:	Földszint + emelet	
Funkció:	iroda	
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:	nyeregtető, cserép	
Nyílászárók:		
Külső ablak:		
Külső ajtó:	fém szerkezetű,	
Belső ajtó:	Fa beltéri ajtók	
Felületképzések:		
Külső falfelület:	Festett	
Belső falfelület:	Vakolt, festett ill. vizesblokkokban csempe burkolat	
Belső padlóburkolat:	kerámia lap, laminált burkolat	
Épületgépészet:		
Fűtés:	gázkazánról	
Hőleadók:	Kiépített radiátor	
Melegvízellátás:	kiépített	
Kommunikáció:	Telefon, internet	
Biztonságtechnika:	riasztó	
Közművesítettség:		
Vízellátás:	vezetékes ivóvíz ellátás	
Csatornázás:	közcsonatna hálózatba bekötve	
Gázellátás:	vezetékes földgáz ellátás	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról	
Igényszint:		
Állapot:	jó, felújított	

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, 2025.09.04.

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



