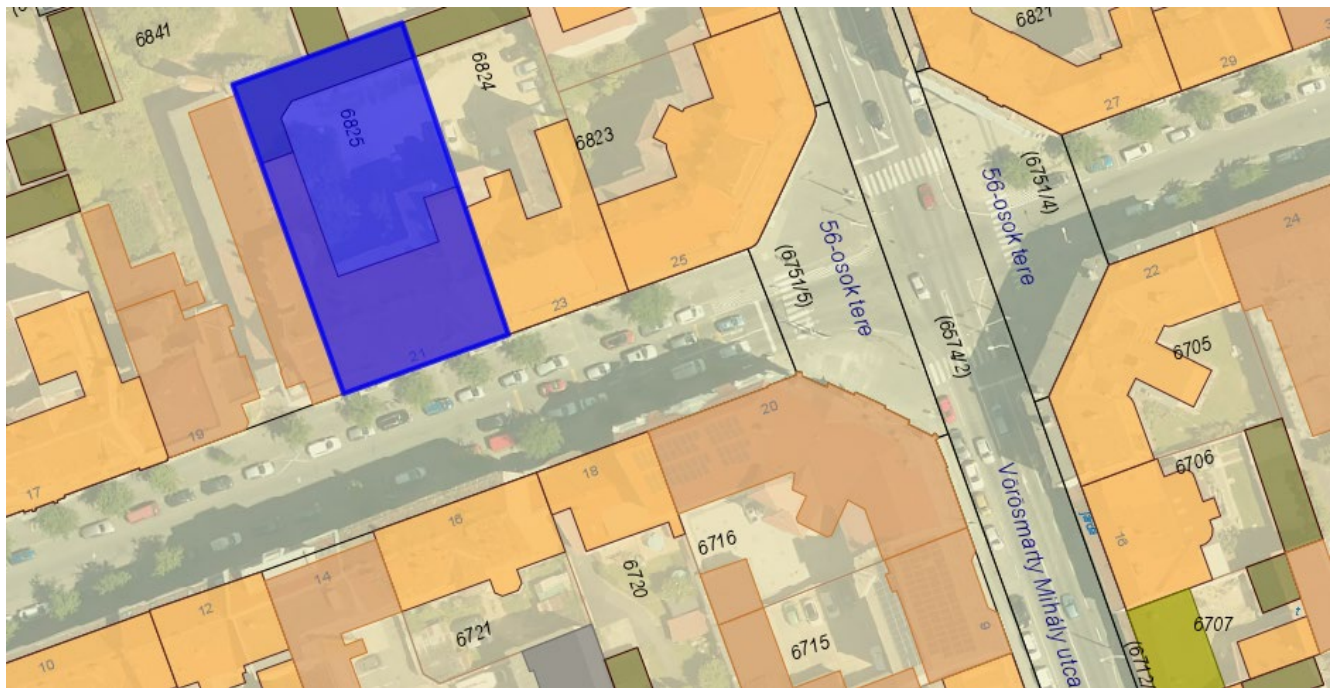




INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS Aktualizálás – 2026.



**9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21.
6825/A/20 helyrajzi számú garázs ingatlanról**



Összefoglaló javaslat

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21. szám alatt** elhelyezkedő, **5825/A/20 helyrajzi számú** garázs ingatlan piaci forgalmi értékét kerekben

5.060.000,- Ft-ban,
azaz ötmillió hatvanezer forintban

javaslom elfogadni.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer	5 060 000 Ft	100%
Hozam alapú módszer (direkt tőkésítés)		0%
Költség alapú módszer		0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

bruttó aktuális

Piaci érték:

5 060 000 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, 2026. 07. 24.

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 (56081-8/2026) megbízott az ingatlan-nyilvántartásban **9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 21. szám alatt** elhelyezkedő, **5825/A/20 helyrajzi számú alatti** ingatlan piaci értékének becslésével.

A megbízó az értékebecslést értékesítés előkészítése céljából kívánja felhasználni.

Helyszíni szemle

Az értékebecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét tartottuk.

Az értékebecslés módszere

Jelen értékebecslés 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 2026 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, Széll Kálmán u. 21.**

Helyrajzi szám: **5825/A/20 helyrajzi szám**

Az ingatlan tulajdonosa: tulajdoni lap szerint

Az ingatlan területe: 14,4 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 Széll Kálmán utcában helyezkedik el.

Az ingatlan elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Szombathely belvárosában, a Széll Kálmán utcában található, jól megközelíthető, városias környezetben. Az ingatlan közúton és gyalogosan egyaránt könnyen elérhető, a környék teljes közműellátottsággal rendelkezik. A közvetlen környezetben jellemzően többemeletes társasházak, üzletek, szolgáltató egységek, valamint intézmények találhatók. A garázs egy zárt belső udvarban helyezkedik el, amely kapualjon keresztül közelíthető meg. A belvárosi elhelyezkedés következtében a parkolási lehetőségek korlátozottak, ezért a garázs iránti kereslet folyamatosnak tekinthető.

A település ismertetése

Szombathely Vas vármegye székhelye, Nyugat-Magyarország egyik legjelentősebb gazdasági, közigazgatási és kulturális központja. A város kedvező földrajzi elhelyezkedésének köszönhetően fontos közlekedési csomópont, valamint jelentős ipari és kereskedelmi szerepet tölt be. Gazdaságát a feldolgozóipar, a szolgáltató szektor, valamint az oktatási és egészségügyi intézményrendszer határozza meg. A város stabil ingatlanpiaccal rendelkezik, különösen a belvárosi területeken, ahol a parkoló- és garázsingatlanok iránt tartós kereslet mutatkozik.

Telekleírás

Az értékelt garázs társasházi külön tulajdonként nyilvántartott ingatlan, amely a Széll Kálmán utca felől kapubejárón keresztül megközelíthető belső udvarban helyezkedik el. A garázs alapterülete 14,4 m². Az ingatlan sík terepviszonyú, rendezett belvárosi telken fekszik. A telek valamennyi közművel ellátott, azonban a garázs önálló közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik. Az udvar burkolt, a gépjárművel történő megközelítés megfelelő.

Az épület műszaki leírása

Az értékelt felépítmény az 1960–1970-es években épült, földszintes kialakítású, hagyományos szerkezetű garázs. Alapozása sávalap, teherhordó falazata téglá szerkezetű. A tető félnyereg kialakítású, hullámpala héjalással készült. A padozat betonburkolatú, a külső homlokzat vakolt, a belső felületek festettek. A garázs eredeti fa kapuszerkezettel rendelkezik. Az épület szerkezeti kialakítása megfelel az építés időszakában alkalmazott műszaki követelményeknek. Állapota korának megfelelő, használható, azonban korszerűsége elmarad a mai építési színvonaltól, ezért a piaci összehasonlítás során korrekció alkalmazása indokolt.

Az ingatlanpiaci helyzet ismertetése

Szombathely belvárosában a garázsok piaca kiegyensúlyozott, az elmúlt években a parkolóhelyek szűkössége miatt a kereslet folyamatos maradt. A társasházi lakásokhoz kapcsolódó garázsok és önálló garázsingatlanok értéke stabil, különösen a belvárosi övezetben, ahol az utcai parkolás korlátozott és sok esetben fizetős. A vizsgált ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel történt, amelyhez több, hasonló adottságú szombathelyi garázs értékesítési adata került felhasználásra. A jelenlegi piaci környezetben az ingatlan forgalomképesnek tekinthető, megfelelő árképzés mellett várhatóan ésszerű időn belül értékesíthető. Az értékebecslés eredményeként megállapított piaci forgalmi érték **5 060 000 Ft**.

Felépítmény műszaki leírása

Építés ideje: 1960-1970

Szintek száma: földszint

Rendeltetés: garázs

Tartószerkezetek:

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

Szakiipari 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
	Széll K u	11-es Huszár u	Újvilág u.	Újvilág u.	Mikes Kelemen	11-es Huszár u
Nevezés:						
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
Ár (Ft)		3 808 730 Ft	6 000 000 Ft	7 000 000 Ft	8 500 000 Ft	7 000 000 Ft
Telek terület (m ²)			0	0		
Redukált terület (m ²)	14	13	16	16	18	17
Egységár (Ft/m ²)		292 979	375 000	437 500	472 222	411 765
Tulajdonár. viszonya(típusa)		Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.	Eladás/Tul.
Korrekciós tényező		100%	100%	100%	100%	100%
Eladás/Ajánlat időpontja		2025.09..	2025.09..	2025.09..	2025.09..	2025.09..
Korrekciós tényező		125%	100%	100%	100%	100%
Korrigált Ár		4 760 913 Ft	6 000 000 Ft	7 000 000 Ft	8 500 000 Ft	7 000 000 Ft
Korrigált Fajlagos Ár (Ft/m ²)	412 542	366 224	375 000	437 500	472 222	411 765
Fajlagos alapár alapján tett megállapítás		Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető	Figyelembe vehető
BB JELLEMZŐK						
Építés éve	1960					
Műszaki állapot, színvonal						
ORREKCIÓS TÉNYEZŐK						
m ²	14	Kisebb	Hasonló	Hasonló	Nagyobb	Nagyobb
Alapterület		90%	100%	100%	105%	105%
		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%
		Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló	Hasonló
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező		100%	100%	100%	100%	100%
		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		-20%	-10%	-20%	-10%	-15%
ÖSSZ KORREKCIÓ		80%	90%	80%	90%	85%
Korrekció mértéke miatt az összehasonlító adat		ok	ok	ok	ok	ok
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	Ft/m ²	292 979	337 500	350 000	425 000	350 000
Fajlagos átlagár számításnál figyelembe vehető ingatlanok korrigált fajlagos ára:	A nem elfogadható fajlagos érték mező törlésre kerül	292 979	337 500	350 000	425 000	350 000
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR		351 096 Ft/m ²				
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR kerekben		351 100 Ft/m ²				
ALAPTERÜLET		14 m ²				
ALAPTERÜLET x FAJLAGOS ÁTLAGÁR (kerekítve)		5 060 000 Ft				
				bérleti szerződés miatti korrekció: (3% / év)	0%	

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, 2026. 07. 24.

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



